Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

07.07.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Tagesordnung -öffentlich- 3
Vorlagendokumente 4
TOP Ö 1 Mietenspiegel 2022 4
Sitzungsvorlage Ref.VII/005/2022 4
Entscheidungsvorlage Ref.VII/005/2022 8
Diagramm - Durchschnittsmieten und Preisindexvergleich Ref.VII/005/2022 10
TOP Ö 2 Vorstellung der Broschüre "Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021" 11
Bericht Ref.VII/006/2022 11
Sachverhalt Ref.VII/006/2022 14
Broschüre "Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021" Ref.VII/006/2022 15
TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße 40
Sitzungsvorlage Stpl/033/2022 40
Entscheidungsvorlage Stpl/033/2022 44
Übersichtsplan Stpl/033/2022 48
Entwurf der Satzung Stpl/033/2022 49
Entwurf der Begründung Stpl/033/2022 59
Umweltbericht Stpl/033/2022 125
* TOP Ö 3.1 Gewerbegebiet Happurger Straße, Laufamholz, ein Gebiet südlich der Happurger Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und westlich der Arzloher Straße 169
Sitzungsvorlage Stpl/035/2022 169
Entscheidungsvorlage Stpl/035/2022 173
FNP-Ausschnitt Stpl/035/2022 174
Luftbild Stpl/035/2022 175
Entwurfsplanung Büro Kappler und Baum Stpl/035/2022 176

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 07.07.2022, 11:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Mietenspiegel 2022** — Beschluss Ref.VII/005/2022

Fraas, Michael, Dr.

2. **Vorstellung der Broschüre "Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021"** — Bericht Ref.VII/006/2022

Fraas, Michael, Dr.

3. **Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße Billigung** — Beschluss Stpl/033/2022

Ulrich, Daniel

4. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.06.2022, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Ref.VII/005/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.07.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Mietenspiegel 2022

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Diagramm - Durchschnittsmieten und Preisindexvergleich
Mietenspiegel 2022

Sachverhalt (kurz):

Der Mietenspiegel wird vom Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth alle 2 Jahre herausgegeben. Am Verfahren beteiligt sind Mieter- und Vermieterverbände, die wbg Nürnberg Gruppe und die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.

Die Funktion des Mietenspiegels besteht vor allem darin, den Mietvertragsparteien Orientierungshilfe bei der Festlegung der Miethöhe zu geben und damit eine Befriedungswirkung im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen zu erzielen. Auch bei der Bewertung der Miethöhe im sozialen Bereich und in steuerrechtlichen Angelegenheiten sind die Werte des Mietenspiegels maßgebend.

Der Nürnberger Mietenspiegel wird auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nach gesicherten statistisch-methodischen Grundsätzen aufgestellt. Damit erfüllt der Nürnberger Mietenspiegel die Voraussetzungen, die in § 558d BGB an einen „qualifizierten Mietenspiegel“ gestellt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen. Mit der Neuerstellung des Mietenspiegels werden keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **StA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der von der Stadt Nürnberg gemeinsam mit den am Verfahren beteiligten Verbänden der Mieter und Vermieter, der WBG Nürnberg Gruppe und der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. herausgegebene Mietenspiegel (Stand 01.08.2022) erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietenspiegels im Sinne des § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch. Der Mietenspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Basis von repräsentativen empirischen Erhebungen des Amts für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth erstellt. Die Datenauswertung erfolgte durch das EMA Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing bei Regensburg.

Er wird deshalb als „qualifizierter Mietenspiegel“ anerkannt.

Mietenspiegel 2022

Entscheidungsvorlage

Turnusgemäß erstellt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat alle zwei Jahre den Mietenspiegel (zuletzt Mietenspiegel 2020, AfS vom 09.07.2020).

Funktion des Mietenspiegels

Die Funktion des Mietenspiegels besteht vor allem darin, den Mietvertragsparteien Orientierungshilfe bei der Festlegung der Miethöhe zu geben und damit eine Befriedungswirkung im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen zu erzielen. Auch bei der Bewertung der Miethöhe im sozialen Bereich und in steuerrechtlichen Angelegenheiten sind die Werte des Mietenspiegels maßgebend.

Beteiligte

Der Mietenspiegel 2022 wurde vom Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth auf Grundlage der Datenauswertung durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing bei Regensburg, erstellt und wird in bewährter Tradition zusammen mit dem Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., dem Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., der wbg Nürnberg Gruppe und der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. herausgegeben.

Die Beteiligung der Interessenverbände trägt maßgeblich zur Akzeptanz und Bedeutung des Nürnberger Mietenspiegels bei.

Statistische Grundlagen und Verfahren

Nach der Satzung über die Wohnungs- und Haushaltserhebungen der Stadt Nürnberg (WOHAUSS vom 02.10.1991, zuletzt geändert durch Satzung vom 11.10.2017), wird der Nürnberger Mietenspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt. Damit erfüllt der Nürnberger Mietenspiegel die Voraussetzungen, die in § 558d BGB an einen „qualifizierten Mietenspiegel“ gestellt werden.

Die Erhebungen fanden in der Zeit vom 08.10.2021 bis 31.12.2021 statt. Von den 10.000 in der Stichprobe erfassten Wohnungen bzw. darin lebenden Haushalten waren ca. 500 wegen Umzug, Wohnungsleerstand etc. objektiv nicht erreichbar. Bezogen auf die verbleibende Bruttostichprobe von 9.500 Wohnungen betrug der Rücklauf 38 %. Das entspricht 3.639 Wohnungen.

Von den 3.639 Wohnungen waren 2.133 Mietwohnungen, darunter 1.919 freifinanzierte Mietwohnungen, die sich in 1.793 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 126 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufteilten. Diese Wohnungen gingen in die weiteren Mietberechnungen unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien (insbesondere Neuvereinbarung der Miete nicht länger als 4 Jahre) ein.

1.067 Datensätze erfüllten alle Auswahlkriterien für die Mietspiegelerstellung und waren Grundlage der Berechnung. Davon war in 604 Fällen die Miete innerhalb des 4-Jahres-Zeitraums neu vereinbart worden, bei 463 Wohnungen war die Miete erhöht worden.

Damit bestand eine gute Datenbasis für die Fortschreibung des Nürnberger Mietenspiegels.

Die Mietangaben waren auf den Stichmonat Oktober 2021 zu beziehen. Für den Zeitraum seit dem Stichmonat Oktober 2021 wurde auf die ermittelten Mieten der amtliche bayerische Preisindex für Wohnungsnettokaltmieten aufgerechnet (Stand März 2022: plus 0,99 % für Wohnungsmieten ohne Nebenkosten).

Entwicklung der Mieten in Nürnberg

Die Gesamtergebnisse sind im beigefügten "Nürnberger Mietenspiegel 2022" dargestellt. Die längerfristige Entwicklung der Nürnberger Mieten (Abb.1) sowie die Einordnung der Mieten in die allgemeine Preisentwicklung (Abb.2) zeigen die beiden Diagramme in der Anlage.

Die Durchschnittsmiete für den Mietenspiegel 2022 beträgt 9,18 Euro/m². Dieser Wert betrug im letzten Mietenspiegel 2020 8,54 Euro/m². Die Mieten stiegen somit im Vergleich 2022 zu 2020 in 2 Jahren um 7,5% bzw. um 3,75% jährlich. Alle Werte sind Nettokaltmieten, also ohne Neben- und Heizkosten.

Verglichen mit der allgemeinen Preisentwicklung ist festzustellen, dass die Preissteigerungsrate bei den Wohnungsmieten in Nürnberg seit vielen Jahren deutlich höher ausfällt als der Index der Verbraucherpreise für die Lebenshaltungskosten in Bayern insgesamt. Seit 2012 ist die Schere zwischen einer flacher verlaufenden allgemeinen Preissteigerung und stärker anziehender Miethöhe weiter aufgegangen. Diese Entwicklung hat sich seit 2016 weiter verstärkt, wobei ab 2020 auch die Lebenshaltungskosten insgesamt stärker steigen (vgl. Abb.2).

Im Zeitraum von 2020 bis 2022 sind, wie bereits in den letzten Jahren ab 2014, Mietpreissteigerungen in allen Wohnungsgrößen und Baualtersklassen festzustellen. Die relativ geringsten Mieten wurden für Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1948 gezahlt. Am höchsten waren die Mieten bei Wohnungen der Baujahre ab 1996, insbesondere der ab 2013 neu gebauten Wohnungen.

Die höchsten Mieten bis 22,21 EUR/m² sind bei kleinen, gut ausgestatteten, seit 1996 neu gebauten Wohnungen bis 30 m² zu verzeichnen. In Wohnungen von 40 m² bis unter 60 m² der Baujahre ab 1996 sind bei guter Wohnungsausstattung durchschnittlich 12,19 EUR/m² Miete zu zahlen.

Weit überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen von ca. 11 % sind bei sehr kleinen Wohnungen bis 40 m² in allen Baualtersklassen und Ausstattungsstufen festzustellen. Bei großen Wohnungen ab 80 m² fallen die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen mit ca. 6 % innerhalb von zwei Jahren leicht unterdurchschnittlich aus.

Unter den durchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen sind 60 bis 80 m² große, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 8,50 EUR/m² insgesamt relativ günstig. Einfach ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen ab 40 m² sind noch für ca. 7,80 EUR/m² vermietet.

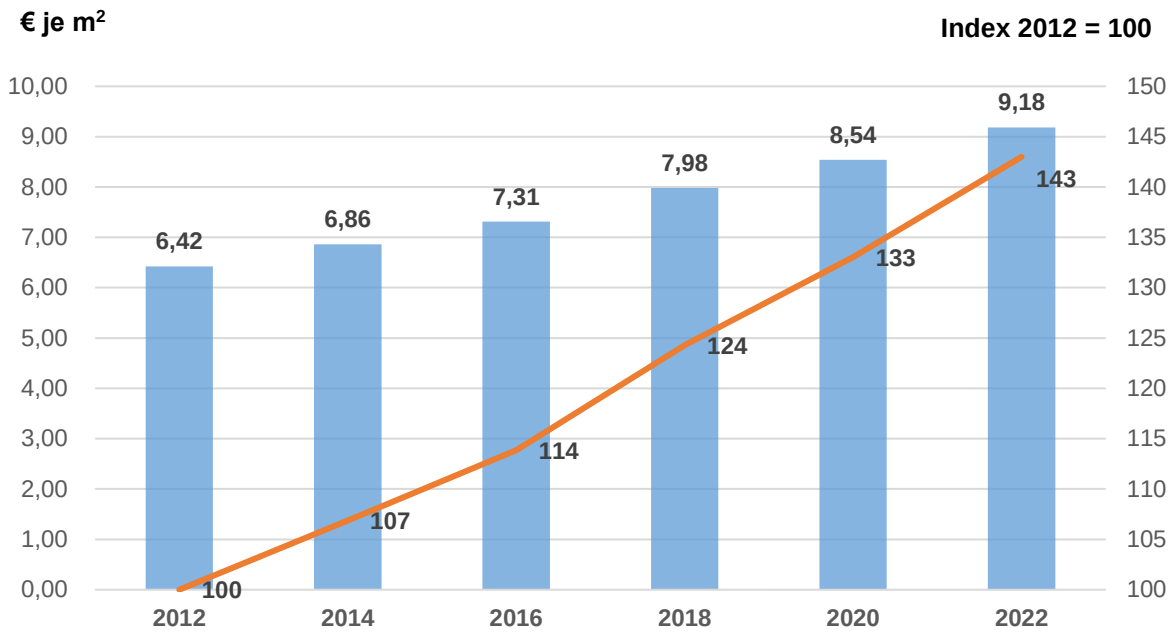
Finanzierung und Bezug des Mietenspiegels 2022

An den Kosten der Neuerstellung des Mietenspiegels beteiligen sich der Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V. mit 2.500 EUR, der Deutsche Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. mit 2.500 EUR, die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. mit 2.500 EUR, die wbg Nürnberg Gruppe mit 5.000 EUR und der Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V. mit 400 EUR.

Der Mietenspiegel hat eine Auflage von 9.000 Stück. Er ist ebenso wie der Methodenbericht ab 01.08.2022 auf der Internetseite des Stabs Wohnen unter www.wohnen.nuernberg.de einsehbar sowie bei den Verbänden, beim Stab Wohnen, Marienstr. 6, 3. OG, Zi. 310 und bei den Bürgerämtern zu einem Preis von 3,50 EUR erhältlich bzw. im Internet unter www.wohnen.nuernberg.de elektronisch abrufbar.

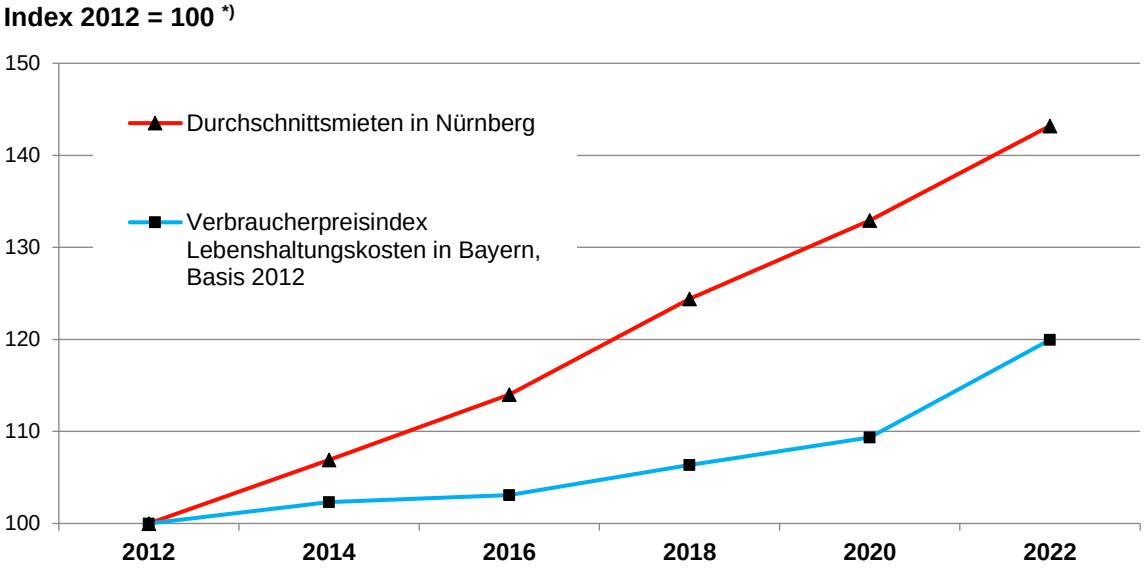
Anlage zu Entscheidungsvorlage Mietenspiegel 2022

Abbildung 1:
Die Entwicklung der Durchschnittsmieten (Nettokaltmieten nach Mietenspiegel) im freifinanzierten Wohnungsbau in Nürnberg 2012 – 2022



Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2011 bis 2021

Abbildung 2:
Die Entwicklung der Durchschnittsmieten (Mietenspiegel) in Nürnberg im Vergleich zum Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltungskosten in Bayern



- *) 2012 = 100; Stand: jeweils März des Jahres
- Verbraucherpreisindex in Bayern: Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistische Berichte m1301c_202203; eigene Berechnung
- Durchschnittsmieten in Nürnberg: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Wohnungs- und Haushaltserhebungen 2011 bis 2021

Berichtsvorlage
Ref.VII/006/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.07.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

Vorstellung der Broschüre "Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021"

Bericht:

Die Broschüre „Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 – 2021“ informiert mit einer Auswahl realisierter Vorhaben, die der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau in Nürnberg in den letzten Jahren betreut und begleitet hat. Erklärt werden auch Qualitäten und Standards des geförderten Wohnungsbaus in Nürnberg. Die Dokumentation zeigt, dass der heutige geförderte Wohnungsbau etwas anderes ist als vor Jahrzehnten der damalige sog. soziale Wohnungsbau. Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus wird Wohnraum in hoher Qualität zu leistbaren Mietpreisen für breite Bevölkerungsgruppen geschaffen. Auf die soziale Durchmischung der verschiedenen Einkommensgruppen wird in Nürnberg stets geachtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Geförderter Wohnungsbau schafft leistbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, darunter auch Familien mit Kindern.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

Broschüre Gefördert Wohnen in Nürnberg – Realisierte Projekte 2011 - 2021

Sachverhalt:

Wie in vielen deutschen Großstädten ist auch in Nürnberg der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zunehmend unter Druck geraten. Angesichts der anhaltenden deutlichen Mietpreissteigerungen spitzt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringem, zunehmend aber auch mit mittlerem Einkommen spürbar zu. Gleichzeitig hat die Anzahl der geförderten Wohnungen seit dem Jahr 1980 mit damals rd. 65.600 Wohneinheiten in den letzten Jahrzehnten massiv abgenommen und lag 2010 bei nur mehr 18.933 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung.

Aus diesen Gründen ist eines der wohnungspolitischen Leitziele der Stadt Nürnberg, den Neubau von gefördertem Wohnraum zu steigern. Die letzten Jahre zeigen, dass dieses Bestreben erste Erfolge zeitigt. Während der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau in Nürnberg von 2011 bis 2015 rund 50 Mio. Euro Förderung für 503 Wohnungen ausgereicht hat, konnte er von 2016 bis 2020 mit knapp 202 Mio. Euro den Bau von 1.433 Wohnungen fördern. Diese Steigerung wurde möglich durch eine Kombination von Maßnahmen wie dem Sonderprogramm Wohnen mit dem Bau von insgesamt rund 1.660 Wohnungen, der Verbesserung der Förderung und der konsequenten Umsetzung von Steuerungsinstrumenten wie der Quotenregelung. Nachdem für die Jahre bis 2030 weitere Bindungsausläufe bei mindestens weiteren 2.600 geförderten Wohnungen anstehen, gilt es diese Entwicklung unbedingt zu verstetigen.

Die Sonderpublikation „Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 – 2021**“** des Stabs Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat informiert über den geförderten Wohnungsbau der letzten Dekade und zeigt dessen Standards und Qualitäten beispielhaft an zehn ausgewählten Nürnberger Projekten auf.

Viele der geförderten Wohnungsbauvorhaben der letzten Jahre sind als Modellvorhaben des Freistaats im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus realisiert worden, sodass innovative Lösungsansätze zu Fragen der Bautechnik, zur Weiterentwicklung von Formen des Wohnens und des sozialen Miteinanders oder zum Umgang mit dem Klimawandel als Blaupause für künftige Nürnberger Projekte entwickelt werden konnten. Der geförderte Wohnungsbau spielt somit architektonisch in der oberen Liga mit und ist nicht mehr vergleichbar mit dem Sozialwohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre.

Die Vorstellung, vielleicht sogar auch das Stigma des geförderten Wohnungsbaus vom „zweite Klasse-Wohnen“, hat keine Argumente mehr. Längst hat die Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm auf die Problemlagen reagiert, die sich aus den gesellschaftlichen Monostrukturen des früheren sozialen Wohnungsbaus ergeben haben. So basiert die „Einkommensorientierte Förderung EOF“ seit 2001 auf einem Mix aus Mieterinnen und Mietern unterschiedlicher Einkommensgruppen bis weit in die Mittelschicht. Dabei sind anteilig auch freifinanzierte Wohnungen in einem geförderten Vorhaben möglich. Dieses Umdenken trägt dazu bei, dass Wohnanlagen entstehen, in denen geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau ganz selbstverständlich unter einem Dach stattfinden. Damit stellen sie die Grundlage für sozial gemischte und lebenswerte Quartiere dar, die Nürnberg auszeichnen und für den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft so essentiell sind.

Die Image- und Informationsbroschüre „Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021“ möchte dazu beitragen, Vorbehalte – sowohl auf Seiten der Bevölkerung als auch der Wohnungsbaubranche – abzubauen und Anregungen zu geben, indem sie Einblick in realisierte Projekte gewährt und dabei die Qualitäten des geförderten Wohnungsbaus aufzeigt.

Die Publikation sowie weitere Informationen rund um das Thema geförderter Wohnungsbau sind auf der Homepage des Stab Wohnen unter folgendem Link abrufbar:
https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/

NÜRNBERG

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Gefördert Wohnen in Nürnberg

Realisierte Projekte 2011 – 2021



Inhalt

1 *Die Weichen neu stellen – Interview Dr. Michael Fraas*
4 *Modelle für die Zukunft – Interview Britta Walther*
6 *Daten und Fakten*
8 *Projektübersicht*

10 *Mögeldorf, Marthastraße*
14 *Gibitzenhof, Pfälzerstraße*
18 *Sündersbühl, Bertha-von-Suttner-Straße / Rothenburger Straße*
22 *Eberhardshof, Adam-Klein-Straße / Hasstraße / Wandererstraße*
24 *Marienvorstadt, Flaschenhofstraße / Neudörfer Straße / Marienstraße*
28 *Mögeldorf, Laufamholzstraße*
32 *Großreuth bei Schweinau, Züricher Straße*
34 *Langwasser, Neusalzer Straße*
38 *Katzwang, Heinrich-Held-Straße / Hans-Christoph-Seebohm-Straße*
42 *Schoppershof, Franz-Haas-Straße / Georg-Holzbauer-Straße / Europaplatz / Fritz-Pirkl-Straße / Gertrud-Krüger-Weg*

44 *Impressum*



Die Weichen neu stellen

Interview mit Dr. Michael Fraas, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg, zu den Herausforderungen für den geförderten Wohnungsbau in Nürnberg

Welche maßgeblichen Entwicklungen prägen Nürnberg heute?

Die Entwicklung Nürnbergs - wie so vieler großen Städte - wird geprägt durch gesellschaftliche Megatrends. Ich möchte mit Digitalisierung und Nachhaltigkeit zwei davon herausgreifen, die für mich besondere Relevanz haben, weil sie die Gesellschaft und insbesondere auch die Wirtschaft in ihren Grundfesten verändern. Digitalisierung durchdringt bereits jetzt alle Bereiche des täglichen Lebens. Als Stadt und als Wirtschaftsstandort müssen wir mit der Entwicklung Schritt halten, um größtmöglichen Zugewinn an Lebensqualität und Wirtschaftskraft für Nürnberg zu sichern.

Impulse geben wir z.B. mit dem digitalen Gründerzentrum ZOLLHOF Tech Incubator, dem Festival der digitalen Gesellschaft „Nürnberg Digital Festival“ und mit angewandter Forschung zu Cutting-Edge-Digitalisierungstechnologien wie Künstlicher Intelligenz und Quantencomputing am Fraunhofer Institut für Integrierte Schaltungen IIS.

Gleichzeitig gilt es, dem Klimawandel aktiv zu begegnen und nachhaltiges Wirtschaften und Bauen zu fördern. Im Nürnberger Westen ist auf dem ehemaligen AEG-Areal ein Wissensstandort rund um die Themen Energie, Smart Cities und Nachhaltigkeit entstanden – allem voran der Energie Campus Nürnberg. Zuletzt wurde hier der NKubator als Innovations- und Gründerzentrum für Energie, Green-Tech und Nachhaltigkeit etabliert. Mit dem Modellvorhaben „Klimaanpassungen im Wohnungsbau“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr werden derzeit die Möglichkeiten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im geförderten Wohnungsbau am Beispiel Sandäckerquartier im Nürnberger Südwesten untersucht.



Im Nürnberger Energie Campus (EnCN) sind seit 2011 mehrere Forschungseinrichtungen vereint, die unter anderem in den Bereichen Energieeffizienz, Regenerative Energien und Intelligente Energiesysteme arbeiten.

Vor welchen Herausforderungen steht der Nürnberger Wohnungsmarkt?

Wie in vielen deutschen Großstädten ist auch in Nürnberg der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zunehmend unter Druck geraten. Dies zeigt sich an den anhaltenden Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch an den zahlreichen Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum.

Einer der Gründe ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen.

Neben der Bevölkerungsentwicklung gibt es weitere Faktoren, die zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarkts spürbar beitragen, wie z.B. der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf. Dieser hängt eng mit der steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten zusammen, die mittlerweile mehr als 50 Prozent aller Haushalte ausmacht. Dazu kommt der große Nachholbedarf an Wohnungsneubau, der sich aus den zu niedrigen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre ergibt.

Diese Entwicklungen führen in Verbindung mit der herrschenden Knappheit an Baugrundstücken und der anhaltenden Niedrigzinslage zu Preissteigerungen, die es zunehmend auch Haushalten mit mittleren Einkommen schwermachen, bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg zu finden.

Gleichzeitig entwickelt sich unsere Stadtgesellschaft und damit der Wohnraumbedarf auch qualitativ weiter. Wir beobachten, dass viele junge Familien ins Umland abwandern. Dazu kommt der demographische Wandel mit einer zunehmend älteren Bevölkerung. Durch den Ausbau der Hochschulen und den Aufbau der neuen Technischen Universität wird außerdem zusätzlicher studentischer Wohnraum gebraucht. Mit einem Flächenanteil von Wohn- gegenüber Nichtwohngebäuden von mehr als zwei Drittel und einem Endenergieverbrauch von Wohngebäuden mit über 60 Prozent wird der Klimaschutz im Wohnungsbau in den kommenden Jahren eine maßgebliche Rolle spielen. Wichtige Instrumente wie der Klima- Baukasten sowie ergänzende Förderprogramme werden derzeit erarbeitet, um hier als Kommune zu steuern und zu unterstützen.

Auf welche Instrumente kann die Stadt Nürnberg zurückgreifen, um den Wohnungmarkt zu entspannen?

In den vergangenen Monaten haben wir die „Strategie Wohnen 2030“ auf Basis der neuen Bevölkerungsprognose erstellt und damit die Grundlagen der kommunalen Wohnungspolitik für die kommenden Jahre fortgeschrieben. Die Strategie priorisiert wohnungspolitische Handlungsfelder und zeigt den Gestaltungsrahmen sowie Lösungsansätze auf. Neben dem Wohnungsneubau, der zunehmend in Flächenkonkurrenz zu Grün und Gewerbe stattfindet, gilt es auch den bestehenden Wohnraum zu wahren. Denn immer mehr Wohnungen werden für Ferienvermietungen über diverse Online-Portale genutzt. Daher gibt es auf Vorschlag des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats seit dem Jahr 2019 eine Zweckentfremdungsverbotssatzung. Mit dieser Satzung sorgen wir dafür, dass zweckentfremdete Wohnungen wieder in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden.

Die größte Entlastung für den Wohnungsmarkt erreichen wir durch eine Steigerung der Wohnbautätigkeit. Mit der strategischen Bodenbevorratung durch das Liegenschaftsamt, welches ebenfalls in meinem Ressort angesiedelt ist, verfolgen wir das Ziel, zusätzliche Bauflächen zu aktivieren, die Bebauung zu steuern und aktuell insbesondere die Wohnbautätigkeit anzukurbeln. Um kurzfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden beispielsweise derzeit im „Sonderprogramm Wohnen“ auf zehn städtischen und einer staatlichen Fläche insgesamt rund 1.620 Mietwohnungen realisiert, davon ein Großteil gefördert.

Welche Großprojekte liegen aktuell im Fokus der Wohnbautätigkeit?

Wichtige Projekte für den Wohnungsbau finden sich auf ehemaligen Gewerbeflächen wie dem früheren Branntweinmonopol-Areal in St. Jobst, dem ehemaligen Auto-Krauss-Areal in der Südstadt oder dem ehemaligen Coca-Cola-Gelände an der Ostendstraße mit insgesamt knapp 1.200 Wohnungen. Die größte aktuelle Umnutzung einer Fläche betrifft den ehemaligen Südbahnhof an der Brunecker Straße, wo auf rund 90 Hektar der neue Stadtteil Lichtenreuth entsteht – mit der neuen Technischen Universität, Gewerbe, Grün und circa 2.450 Wohnungen.

An den Stadträndern werden derzeit auf dem Tiefen Feld, in Wetzendorf sowie im Sandäckerquartier in Nürnberg-Gebersdorf neue Quartiere mit rund 2.600 Wohnungen und der entsprechenden Infrastruktur entwickelt. Es wird schon viel getan. Aber dennoch zeigt sich, dass weniger Flächenpotentiale im Stadtgebiet vorhanden sind, als zur Deckung des bis 2035 prognostizierten Neubaubedarfs von mehr als 27.000 Wohnungen benötigt werden. Denn für rund 4.600 dieser Wohnungen fehlen derzeit die entsprechenden Bauflächen. Wir müssen also zusätzliche Anstrengungen unternehmen, um Wohnbauland zu mobilisieren. Auch die Flächenpotentiale für die übrigen 22.500 Wohnungen werden nur dann bis 2035 zur Verfügung stehen, wenn die Stadtverwaltung weiterhin mit hohem Druck die Umsetzung der Wohnbaupotentiale verfolgt.

Wer sind die wichtigsten Partner beim Wohnungsbau?

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum ist eine Aufgabe, die wir sehr ernst nehmen. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen wie Klimawandel, Energie- und Mobilitätswende, Digitalisierung, aber auch demographischem und sozialem Wandel der Stadtgesellschaft kann sie mehr denn je nur in Partnerschaft von Politik, Kommunen und Wohnungswirtschaft gelingen.

Nürnberg schätzt sich glücklich, auf Seiten der Wohnungswirtschaft in dem städtischen Wohnungsunternehmen wbg einen dieser Partner zu haben und darüber hinaus auch auf die bewährte Unterstützung anderer gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen zählen zu können. Gleichzeitig gewinnen wir seit einigen Jahren über die 30%-Quotenregelung für den anteiligen geförderten Wohnungsbau neue Partner wie lokale Projektentwickler, die entweder die Wohnungen im eigenen Bestand halten oder aber Konzerne von einer langfristigen Investition in den geförderten Wohnungsbestand in Nürnberg überzeugen. Da entwickelt sich aktuell ein Geschäftsmodell, das die zunehmenden Forderungen nach Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung an das Portfolio großer Unternehmen aufgreift und einen verantwortungsvollen Umgang mit Mieterinnen und Mietern erwarten lässt.



In Wetzendorf im Nordwesten Nürnbergs entsteht auf einem heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Areal für etwa 2.800 Einwohnerinnen und Einwohner ein neues Stadtquartier.

Die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Wie stellt sich die Stadt Nürnberg dieser Herausforderung?

Angesichts der anhaltenden deutlichen Mietpreissteigerungen spitzt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringem, zunehmend aber auch mit mittlerem Einkommen spürbar zu.

Der geförderte Wohnungsbau trägt entscheidend dazu bei, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu verbessern. Durch Belegungsbindungen stehen die geförderten Wohnungen den Haushalten zur Verfügung, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Möglichkeit haben, eine angemessene Wohnung zu finden.

Die Anzahl der geförderten Wohnungen hat seit dem Jahr 1980 mit damals rd. 65.600 Wohneinheiten in den letzten Jahrzehnten massiv abgenommen. Im Jahr 2020 lag die Zahl bei nur mehr 17.921. Deswegen hat für uns oberste Priorität, den Neubau von gefördertem Wohnraum zu steigern. Damit sind wir in Nürnberg auf einem guten Weg, denn während der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau von 2011 bis 2015 rund 50 Mio. Euro Förderung für 503 Wohnungen ausgereicht hat, konnte er von 2016 bis 2020 mit knapp 202 Mio. Euro den Bau von 1.433 Wohnungen fördern. Diese Entwicklung gilt es unbedingt zu verstetigen, nachdem für die Jahre bis 2030 weitere Bindungsausläufe bei mindestens 2.600 geförderten Wohnungen anstehen.

Sie legen besonderen Wert darauf, dass der Begriff „Sozialwohnungen“ für die Wohnprojekte dieser Tage überholt ist und es sich stattdessen um „Geförderten Wohnungsbau“ handelt. Was ist der Grund für diese Unterscheidung?

Die Auswahl der Vorhaben zeigt exemplarisch, dass der geförderte Wohnungsbau architektonisch in der oberen Liga mitspielt. Er unterscheidet sich nicht vom freifinanzierten Wohnungsbau, was Aussehen und Bewohner angeht. Die Vorstellung, vielleicht sogar auch Stigmatisierung des geförderten Wohnungsbaus als „zweite Klasse-Wohnen“, hat keine Argumente mehr.



Auf dem Gelände des alten Südbahnhofs an der Brunecker Straße entsteht zwischen dem Hasenbuck und dem Volkspark Dutzendteich das neue Stadtquartier Lichtenreuth.

Längst hat die Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm auf die Problemlagen reagiert, die sich aus den sozialen Monostrukturen des früheren sozialen Wohnungsbaus ergeben haben. So basiert die „Einkommensorientierte Förderung-EOF“ seit 2001 auf einem Mix aus Mieterinnen und Mietern unterschiedlicher Einkommensgruppen bis weit in die Mittelschicht. Dabei sind selbst anteilig freifinanzierte Wohnungen in einem geförderten Vorhaben möglich. Dieses Umdenken trägt dazu bei, dass Wohnanlagen entstehen, in denen auch geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau ganz selbstverständlich unter einem Dach stattfinden. Damit stellen sie die Grundlage für sozial gemischte und lebenswerte Quartiere dar, die Nürnberg auszeichnen und für den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft so essentiell sind.

Ein Blick in die Zukunft: Welche Bauprojekte sind für Sie exemplarisch für künftige Planungen?

Auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße entsteht derzeit der neue Stadtteil Lichtenreuth in innerstädtischer Lage mit einem Mix aus Wohnen, Nahversorgung, Büros und Gewerbe sowie dem Campus der Technischen Universität Nürnberg und einem zentral gelegenen, großen Park. Mit den geplanten insgesamt rund 2.450 Wohneinheiten für verschiedene Haushaltsgrößen und Lebensstile in guter Lage und Anbindung zum Stadtzentrum reagieren wir auf den angespannten Wohnungsmarkt. Das gelingt uns in diesem Fall flächensparend durch die Reaktivierung einer Gewerbe- bzw. Bahnkonversionsfläche und nicht durch Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ist ein Mix von Wohnen und Arbeiten vorgesehen sowie in unmittelbarer Nähe dazu soziale und kulturelle Einrichtungen, Nahversorgungsangebote sowie öffentliche Grünflächen zum Aufenthalt und mit Spielmöglichkeiten. Entsprechend wird das Quartier verkehrsreduziert geplant, während gleichzeitig öffentliche und alternative Mobilitätsformen gestärkt werden. Dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kommen wir über die Anwendung der städtischen Quotenregelung für den anteiligen geförderten Wohnungsbau nach, die im vorliegenden Quartier rund 740 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen verbindlich vorgibt.



Modelle für die Zukunft

Interview mit Britta Walther, Leiterin Stab Wohnen, zu beispielhaften Wohnbauplanungen und -projekten in Nürnberg

Die bisher realisierten geförderten Wohnprojekte haben teilweise experimentellen Charakter. Unterschiedliche Wohnformen mit flexiblen Wohnungsgrößen und vielfältigen Serviceangeboten gewinnen an Bedeutung. Wie bewerten Sie aus Sicht des Stabs Wohnen, der außer für die Grundlagenarbeit der Wohnungspolitik auch für die Bewilligung der Wohnraumförderung zuständig ist, den Stellenwert dieser Modellprojekte in Bezug auf zukünftige Planungen?

Die Modellvorhaben des Freistaats im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus dienen dazu, beispielhafte Planungen und Ausführungen für den geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Wir schätzen die Modellvorhaben als innovative Leuchtturmprojekte, die als Blaupause für zukünftige Projekte dienen. Aufgrund der zahlreichen in Nürnberg realisierten Modellvorhaben der letzten Jahre verfügen wir mittlerweile über einen beachtlichen Fundus an realisierten Lösungen, sei es zu Fragen der Bautechnik oder aber zur Weiterentwicklung von Formen des Wohnens und des sozialen Miteinanders. Im aktuellen Modellvorhaben wird der Umgang mit der Klimaveränderung untersucht.

Folgende Modellvorhaben wurden in den letzten Jahren realisiert:

- **WAL – Wohnen in allen Lebensphasen:** Es galt, Wohnformen zu entwickeln, die für verschiedene Lebensentwürfe und Lebensabschnitte attraktive Lebensbedingungen bieten und die gleichzeitig für eine eventuelle Phase der Betreuung geeignet sind.
- **IQ – Innerstädtische Wohnquartiere:** Die Aufgabenstellung war, generationenübergreifendes Wohnen mit dem Schwerpunkt „Wohnen für junge Familien im städtischen Umfeld“ attraktiver zu gestalten.
- **EBLW – effizient bauen, leistbar wohnen:** Ziel des Modellvorhabens war es, bauliche Konzepte zu entwickeln, die die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens nicht mit einer Minderung des Wohnwerts beantworten.
- **Klimaanpassung im Wohnungsbau:** Es sind Wohnanlagen und Wohngebäude mit hoher Aufenthaltsqualität und zukunftsfähigen sowie bezahlbaren Wohnungen zu entwickeln, die praktische und aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive tragbare Lösungen für den Umgang mit den sich verändernden klimatischen Bedingungen aufzeigen.



WAL-Dresdner Straße, wbg: 41 geförderte Wohnungen nach Umbau mit einer Gästewohnung und einem Gemeinschaftsraum



IQ-Plauener Straße, wbg: Neubau von 136 Wohneinheiten, von denen 34 gefördert wurden für unterschiedliche Wohnbedürfnisse wie z.B. Wohnen für Alleinerziehende oder auch generationenübergreifendes Wohnen



IQ-Pfälzer Straße, Joseph-Stiftung: Wohnbebauung mit 49 geförderten und einer freifinanzierten Wohnung für Familien mit bis zu vier Kindern mit einem besonderen Freiraumkonzept

Viele der neuen geförderten Wohnanlagen sind nicht nur unter sozialen und funktionalen Aspekten herauszuheben, sondern auch in Bezug auf die Gestaltung, die Architektur, die Detailqualität. Wie sichern Sie – trotz engem Kosten- und Terminrahmen – die Architekturqualität der Bauten?

Die Wohnraumförderung stellt Anforderungen an die Planung, was Größen und Ausstattung sowie technische Anforderungen wie die Barrierefreiheit nach DIN und die Kosten angeht. Das stellt sicher, dass die geförderten Wohnungen sehr gut durchdacht und nutzbar sind. Bei größeren Bauvorhaben haben sich Wettbewerbe bewährt, um die überzeugendste Variante aus mehreren Lösungsansätzen zu erhalten. Bei allen Bauvorhaben steht der Stab Wohnen mit seinem Team aus Fachleuten im konstruktiven Austausch mit den Bauherren und Architekten und begleitet die Projekte vom Vorentwurf bis zur Eingabeplanung.



EBLW-Neusalzer Straße, wbg: 19 geförderte und 17 freifinanzierte Wohneinheiten, kompakte Baukörper mit dreischaliger Außenhülle und der Möglichkeit zur flexiblen Grundrissgestaltung



EBLW-Heinrich-Held-Straße, St. Gundekar-Werk: 41 geförderte Wohneinheiten für 1 bis 7 Personen-Haushalte, in vorgefertigter Holzbauweise mit Gemeinschaftsraum und einem begrünten Hof

Inwieweit prägt die Architektur die Identität der Anlagen?

Die Architektur ist für die Identität der Wohnanlagen ausschlaggebend. Dabei spielt die Qualität von Planung und Ausführung eine wesentliche Rolle, die sich an der Wechselwirkung zwischen einer guten Grundrissgestaltung, der äußeren Hülle und dem Umfeld deutlich zeigt. Das Thema Nachhaltigkeit, bezogen auf die Baumaterialien, den Umgang mit Ressourcen, aber auch mit Energie, kommt dabei ebenfalls zum Tragen. Wobei das wichtigste ist: Die Nutzerinnen und Nutzer fühlen sich in ihrem Zuhause wohl.

Welche Rolle spielt der Freiraum für die Wohnqualität und die städtebauliche Einbindung?

Der Freiraum ist ein maßgeblicher Aspekt des Wohnens. Nur wenn das Wohnumfeld „stimmt“, wird es von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen und genutzt. So ist es beispielsweise wesentlich, ein barrierefreies Wohnumfeld zu schaffen, damit alle davon profitieren. Ganz wichtig ist auch, keine Steinwüsten zu schaffen, sondern einen Freiraum, der mit entsprechender Begrünung mit Pflanzen und Rasenflächen gute Aufenthaltsqualität bietet.

Inwieweit finden Ökologie und Klimaschutz Berücksichtigung bei der Planung?

Der Stadtrat der Stadt Nürnberg hat den Klimaschutz 2019 zur zentralen Zukunftsaufgabe erklärt. 2020 wurde auf dieser Grundlage der Klimaschutzfahrplan 2020-2030 beschlossen, der bis zum Jahr 2030 ein Treibhausgasminderungsziel von 60 % und bis zum Jahr 2050 von 95 % gegenüber dem Basisjahr 1990 festlegt. Eines der maßgeblichen Instrumente ist der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung, der die Möglichkeiten für Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung bündelt. Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor.



Sandäcker-Quartier, wbg: Im Rahmen des Modellvorhabens „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ soll durch Maßnahmen in den Bereichen „Gebäude, Freiräume und Wasser“ ein klimaangepasstes Quartier entstehen.

Daten und Fakten zum geförderten Mietwohnungsbau in Nürnberg

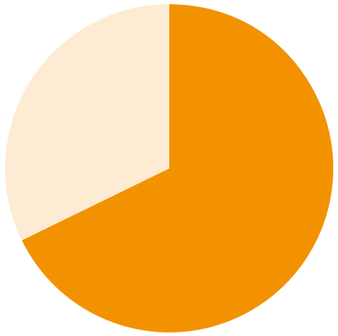
Übersicht über die bewilligten, vollständig oder anteilig geförderten Projekte im Zeitraum 2011 bis 2021

BEWILLIGTE PROJEKTE 2011-2021

Projekte mit (anteilig) gefördertem Wohnraum

49

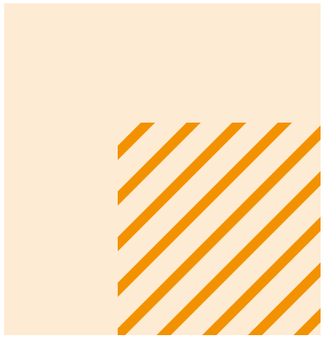
WOHNUNGEN



geförderter Anteil
2.430 Wohnungen
von gesamt
3.586 Wohnungen

WOHNFLÄCHE

geförderter Anteil
170.141 m²
von gesamt
265.999 m² Wohnfläche



WOHNUNGSMIX



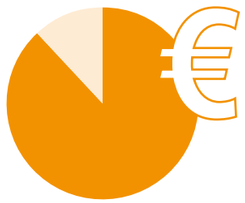
156	733	893	579	69
1-Zimmer-Wohnungen	2-Zimmer-Wohnungen	3-Zimmer-Wohnungen	4-Zimmer-Wohnungen	5-Zimmer-Wohnungen

GEFÖRDERTER WOHNRAUM FÜR

7.239 Personen



FÖRDERUNG

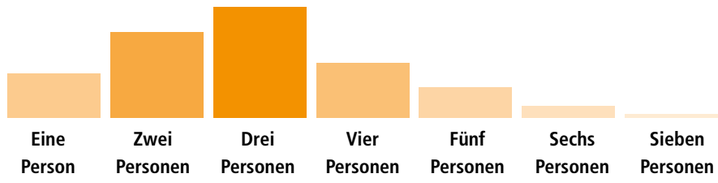


Förderung gesamt
378.077.877 €
(davon 332.694.310 € Darlehen,
45.383.567 € Zuschuss)

GESAMTKOSTEN

1.012.563.338 €
(davon 605.082.221 €
geförderter Anteil)

HAUSHALTSMIX



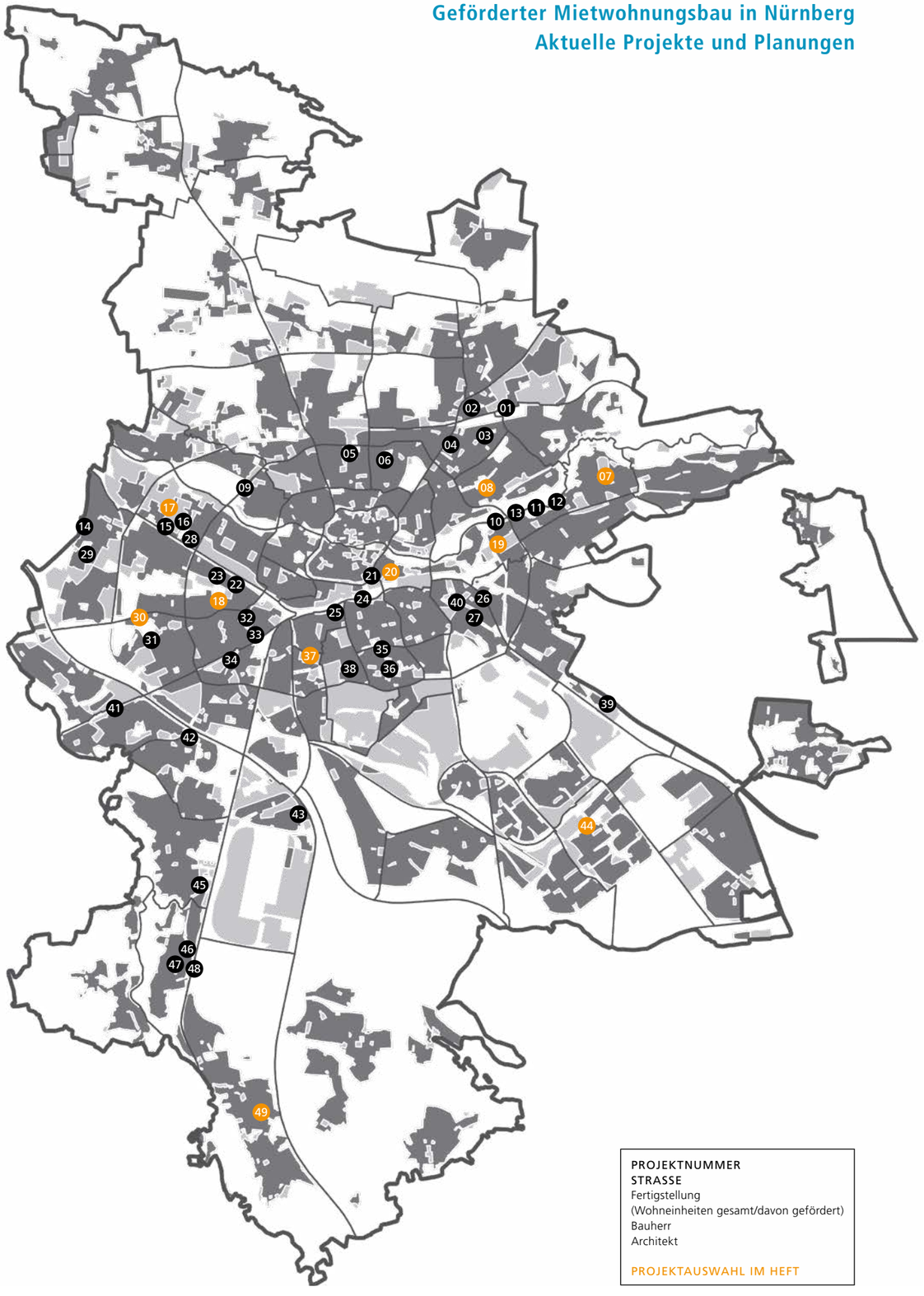
Eine Person	Zwei Personen	Drei Personen	Vier Personen	Fünf Personen	Sechs Personen	Sieben Personen

BEWOHNERMIX



316	1.218	1.505
Alleinstehende	Paare und Alleinerziehende mit einem Kind	Familien und Alleinerziehende mit mehreren Kindern

Geförderter Mietwohnungsbau in Nürnberg
Aktuelle Projekte und Planungen



PROJEKTNUMMER
STRASSE
Fertigstellung
(Wohneinheiten gesamt/davon gefördert)
Bauherr
Architekt

PROJEKTAUSWAHL IM HEFT

01
KIESLINGSTR. 64-70
2021 (126/40)
Bh: Erlenstegen Carré GmbH & Co. KG
Arch: Hübsch + Harlé Architekten Stadtplaner Partnergesellschaft

02
AM NORDOSTBAHNHOF 20, 22
2017 (106/40)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Loebermann Bandlow Architekten Gesellschaft mbH

03
PLAUENER STR. 1-7
2015 (50/34)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-partnerschaft BDA

04
ELBINGER STR. 41-43
2014 (16/16)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-partnerschaft BDA

05
KREULSTR. 21, 31
2017 (54/48)
Bh: ESW - Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH
Arch: P&P Bau Art GmbH Planungs-gesellschaft

06
FRIEDENSTR.
2021 (66/36)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Joseph-Stiftung

07
LAUFAMHOLZSTR. 85-87
2020 (28/28)
Bh: KIB Gruppe
Arch: Maier.Neuberger.Architekten GmbH

08
EUROPAPLATZ 5, 7, 9 / GERTRUD-KRÜGER-WEG 2, 4, 6, 14, 16 / FRITZ-HAAS-STR. 1 UND HAUS L
ab 2022 (378/197)
Bh: GBW Portfolio 3
Arch: Bogevischs Büro Architekten & Stadtplaner GmbH

09
JOHANNISSTR. 161-169
2017 (74/18)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Blauwerk Architekten GmbH

10
OSTENDSTR. 85-87
2005 (28/16)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: ING+ARCH Partnerschaft

11
OSTENDSTR. 168 (1.BA)
2021 (14/14)
Bh: Kath. Pfarramt St. Karl Borromäus
Arch: Joseph-Stiftung

12
OSTENDSTR. 172 (2.BA)
2023 (7/7)
Bh: Kath. Pfarramt St. Karl Borromäus
Arch: Joseph-Stiftung

13
OSTENDSTR. (SEETOR)
2022 (97/97)
Bh: Commerz Real AG
Arch: GBI Wohnungsbau GmbH

14
BERNHARDSTR. 8A-8C
2019 (31/31)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: wbg Nürnberg GmbH

15
WANDERERSTR. 15
2019 (66/65)
Bh: GS Schenk GmbH
Arch: querwärts ARCHITEKT Schreiner & INNENARCHITEKT Kromer PartGmbB

16
HASSTR. 26-30
2019 (30/30)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Kehrbach Planwerk GmbH & Co. KG

17
ADAM-KLEIN-STR. 153 (QUELLE BAUFELD D1)
2021 (14/14)
Bh: vij – Verein für Intermationale Jugendarbeit – Bundesverein e.V.
Arch: ssp Architekten GbR

18
BERTHA-VON-SUTTNER-STR. 39-47 / ROTHENBURGER STR. 180-190
2019 (94/24)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Planungsgemeinschaft NWS; ganzWerk GmbH

19
MARTHASTR. 31-39
2014 (62/17)
Bh: WIN GmbH
Arch: Loebermann Bandlow Architekten Gesellschaft mbH

20
FLASCHENHOFSTR. 6, 6A, 8 / NEUDÖRDFERSTR. 14, 16 / MARIENSTR. 17, 19
2020 (136/136)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Peck.Daam Architekten GmbH

21
MARIENSTR. 15 FLASCHENHOFSTR. 4
2020 (35/8)
Bh: WIN GmbH
Arch: Loebermann Bandlow Architekten Gesellschaft mbH

22
FUGGERSTR. 29 / ZWEIGSTR.
2022/23 (176/146)
Bh: Allianz ZWK Nürnberg GmbH & Co. KG
Arch: SP Projektentwicklung Projekt IX GmbH

23
FUGGERSTRASSE 31 / KOLLWITZSTRASSE
2021 (39/39)
Bh: Schultheiß Projektentwicklung AG
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

24
HINTERM BAHNHOF 28
2021 (17/17)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: wbg Nürnberg GmbH

25
PETER-HENLEIN-STR. 48, 48A
2012 (40/39)
Bh: GBR Peter-Henlein-Straße
Arch: Aigner + Hirschfelder Architekten Gesamtplanungsgesellschaft

26
NEUMARKTER STR. (1.BA)
2022 (36/36)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Bayer Architekten

27
NEUMARKTER STR. / PARSBERGER STR. 12A, 14A (2.+3.BA)
2022 (35/35)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekten

28
GEORG-HENNCH-STR.21, 31-39
2021 (131/47)
Bh: Volksbau Nürnberg GmbH&Co KG
Arch: Arge GHN 25 Berlin

29
EDUARDSTR.7
2017 (18/18)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: wbg Nürnberg GmbH

30
ZÜRICHER STR. 25
2020 (40/40)
Bh: Schultheiß Projektentwicklung AG
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

31
MARCONISTR. / WALLENSTEINSTR. 81-91
2016 (36/36)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekturbüro Magiera

32
WEBERSGASSE 21
2023 (50/20)
Bh: ESW – Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH
Arch: dreisterneplus GmbH

33
LILIENSTR. 4
2019 (9/9)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Joseph-Stiftung

34
SCHWEINAUER HAUPTSTR. 4
2019 (38/32)
Bh: P&P Immobilien GmbH
Arch: P&P Bau Art GmbH Planungs-gesellschaft

35
ZWINGLISTR. 4 / PILLENREUTHER STR. 97
2015 (27/27)
Bh: immo fünf GmbH
Arch: Dipl.-Ing. Architekt Michael Schick

36
PILLENREUTHER STR. 130-134
2020 (132/49)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Fabrik°B Architekten

37
PFÄLZERSTR. 3, ST. LUDWIG
2015 (50/49)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Joseph-Stiftung

38
SPERLINGSTR. 8,10
2014 (34/34)
Bh: S&K Grundbesitz Sperlingstr. GbR
Arch: Engelhardt Architekten GmbH

39
REGENSBURGER STR.
2024 (381/170)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Behles & Jochimsen Gesellschaft von Architekten BDA mbH

40
SCHARRERSTR. / HAINSTR. / REGENSBURGER STR. (1.BA - HAUS 3-7)
2023 (95/95)
Bh: C Drei Scharrerstraße GmbH & Co. KG // KIB Gruppe
Arch: Reinhart + Partner Architekten und Stadtplaner mbB

41
WÖRNITZSTR. 64
2022 (116/116)
Bh: Allianz ZWK Nürnberg GmbH & Co. KG
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

42
COLMBERGER STR.11,13,15,17,19 / AM RÖTHENBACHER LANDGRABEN 11,15
2021 (193/97)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-partnerschaft BDA

43
DONAUSTR. 17-21
2021 (97/97)
Bh: BayernHeim GmbH
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

44
NEUSALZER STR 2-4
2021 (36/18)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Blauwerk Architekten GmbH

45
NEUBURGER STR. 47-53 (EHEM. GUNDELFINGER STR.)
2019 (56/56)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-partnerschaft BDA

46
ALTMÜHLWEG 3-5
2015 (39/39)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekturbüro Magiera

47
DOLLNSTEINER STR.
2023 (60/60)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekturbüro Magiera

48
SOLNHOFENER STR. 30,32
2018 (52/52)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Engelhardt Architekten GmbH

49
HEINRICH-HELD-STR. 5-7
2021 (41/41)
Bh: St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Arch: Köppen Rumetsch Architekten GmbH

Gemeinschaftlich und selbstbestimmt

Mögeldorf, Marthastraße 31-39

Beim Wohnprojekt in der Marthastraße wird die Vision eines generationenübergreifenden, selbstbestimmten Zusammenlebens beispielgebend umgesetzt: In den 62 Wohnungen leben rund 100 Mieterinnen und Mieter aus verschiedenen Nationen, übernehmen Verantwortung und unterstützen sich gegenseitig im täglichen Miteinander. Eine ausgewogene Mischung von Jung und Alt, Familien, Paaren und Singles sorgt dafür, dass alle sich zu Hause fühlen, in die Gemeinschaft eingebunden werden und entsprechende Angebote finden. Das Spektrum der Wohnungsgrundrisse von 1-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende bis zu 5-Zimmer-Wohnungen für größere Familien entspricht der vielfältigen Struktur der Bewohnerschaft.

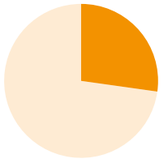


Lageplan
Die kammartige Bebauung schließt das Quartier zur Marthastraße ab und öffnet sich mit großzügigen Höfen nach Westen.



Bauherr:
WIN GmbH, Nürnberg
Architekten:
Loebermann Bandlow Architekten, Nürnberg
Landschaftsarchitekten:
Johannes Henschel
Landschaftsarchitekt BDLA, Schnaittach

Bauzeit: 2012 – 2014
Wohnfläche: 3.738 qm
geförderter Anteil: 949 qm
Wohnungen: 62
geförderter Anteil: 17
Gesamtkosten: 13,0 Mio. EUR
geförderter Anteil: 2,2 Mio. EUR
Förderdarlehen: 1,4 Mio. EUR



Wohnungen
gefördert 17 / 62



Eine Besonderheit: Die Auswahl neuer Mieter erfolgt durch die Mietergemeinschaft, nicht durch den Vermieter. Denn nur wenn alle Bewohner die gemeinsame Vision des Wohnprojekts teilen, gibt es eine tragfähige Basis für die Selbstorganisation aller Arbeiten und Freizeitaktivitäten durch die Mietergemeinschaft, Wohngruppen und Arbeitskreise. Zu dem Wohnkonzept gehören Gruppen- und Kreativräume, ein Gästeapartement sowie ein Hausgarten mit Spielplatz. Darüber hinaus ergänzen ein inklusives Kinderzentrum, betrieben von der Lebenshilfe Nürnberg e.V., und ein Tagescafé, das der eigenständige Verein „Alle wirken zusammen e.V." übernommen hat, sowie kleine Läden das Angebot, das auch der Nachbarschaft zur Verfügung steht.

Verkehrstechnisch gut angebunden bietet das vormals industriell genutzte, 7.600 Quadratmeter große Grundstück im Stadtteil Mögeldorf beste Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung der Gesamtkonzeption. Herzstück und Treffpunkt des Quartiers sind die beiden Wohnhöfe, die von der kammartigen Gebäudestruktur umschlossen werden. Die Höfe öffnen sich nach Südwesten und bieten Aufenthaltsbereiche und Spielmöglichkeiten für Jung und Alt. Zum kommunikativen Charakter tragen die zu den Höfen ausgerichteten Balkone und Laubengänge bei. Sie schaffen den Übergang von Privat und Öffentlich, von Rückzug und Gemeinschaft. Eine eigenständige bauliche Einheit bildet das inklusive Kinderzentrum im nordwestlich ausgerichteten Hof.

Während die Fassaden zu den Höfen hin mit den Balkonen, Loggien und Erkern lebhaft und offen wirken, bildet der zur Marthastraße ausgerichtete Baukörper mit den horizontal durchlaufenden Brüstungen der vorgestellten Laubengänge einen ruhigen, eher geschlossen wirkenden Abschluss des Quartiers. Ein warmer Gelbton schafft – wie auch in den Höfen – eine farbliche Akzentuierung. Der das Quartier nach Süden abschließende Gebäudeteil ist durch großzügig verglaste, vorspringende Erker lebhafter gegliedert. Hier befindet sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage. Weitere Stellplätze sind oberirdisch neben den Gebäuden angeordnet.



„In der Gesellschaft wächst der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen unter Gleichgesinnten ebenso wie nach einer Nachbarschaft, die familiäre Hilfsstrukturen ersetzen kann. Daher ist es umso wichtiger, ein Projekt wie das der WIN GmbH mit einer staatlichen Förderung zu unterstützen.“

DR. MICHAEL FRAAS,
Wirtschafts- und
Wissenschaftsreferent
der Stadt Nürnberg









Revitalisierung eines Klosterareals

Gibitzenhof, Pfälzerstraße 1-9

Als eines von bayernweit zehn Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ zeigt das Wohnquartier auf dem ehemaligen Klostergelände St. Ludwig innovative Lösungsansätze für ein generationenübergreifendes Wohnen im städtischen Umfeld. Entstanden ist eine offen strukturierte, architektonisch ansprechende und energieeffiziente Wohnanlage mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen. Ergänzt wird das Wohnangebot durch soziale Angebote auf dem Areal, wie einem Kindergarten, einer Krippe, einem Pfarr- und Familienzentrum sowie einer Kooperation mit der Caritas.

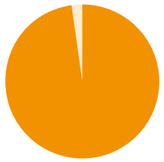


Lageplan
Durch eine öffentliche Ost-West-gerichtete Erschließungsachse wird das neue Quartier mit der Nachbarschaft vernetzt. Durch die Anordnung der Gebäuderiegel entstehen zwei kommunikative Wohnhöfe mit unterschiedlicher Ausstattung.



Bauherr:
Joseph-Stiftung, Bamberg
Architekten:
Hochbau: Joseph-Stiftung, Bamberg
Landschaftsarchitekten:
ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Freising

Bauzeit: 2013 – 2015
Wohnfläche gesamt: 3.485 qm
geförderter Anteil: 3.380 qm
Wohnungen gesamt: 50
geförderter Anteil: 49
Gesamtkosten: 8,2 Mio EUR
geförderter Anteil: 8,0 Mio EUR
Förderdarlehen: 4,9 Mio EUR
Förderzuschuss: –
Zuschuss IQ-Modellvorhaben: 0,1 Mio EUR



Wohnungen
gefördert 49 / 50



Nach dem Weggang der Franziskaner im Jahr 2006 entschloss sich die Joseph-Stiftung, Bamberg, zu einer Umgestaltung und Revitalisierung des rund fünf Hektar großen kirchlichen Areals.

Insgesamt wurden 50 Wohnungen, sechs davon als Reihenhäuser, realisiert. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen von zwei bis sechs Zimmern eignen sich für Paare, Senioren und Familien. Mit einem hohen Anteil von barrierefreien Wohnungen, einer rollstuhlgerechten Wohnung sowie der vollständig barrierefreien Erschließung der Anlage wird der Anspruch, Wohnraum auch für körperlich beeinträchtigte Personen zu schaffen, umgesetzt.

Durch die öffentliche, Ost-West-gerichtete Erschließungsachse gelingt es, das neue Quartier mit der Nachbarschaft zu vernetzen. Als Spielstraße ist sie für das angrenzende Viertel und die Bewohner eine attraktive alternative Verbindung abseits der umgebenden vielbefahrenen Straßen. Zwei an die Erschließungsachse angelagerte Wohnhöfe tragen durch ihre unterschiedliche Ausstattung und Bepflanzung zur Orientierung und Identifikation bei.

Die gesamte Anlage ist autofrei, Stellplätze wurden in einer Tiefgarage untergebracht. So bleibt zwischen den zur Spielstraße offenen Gebäuderiegeln Platz für Freiräume und Begegnung.

Die einladend gestalteten grünen Höfe und Spielflächen fördern die Kommunikation und gute Nachbarschaften. Für eine positive Energiebilanz wurden großflächig Solaranlagen auf den Dächern angebracht.

Das neue Quartier wurde 2016 mit einem Sonderpreis im Rahmen des Deutschen Städtebaupreises ausgezeichnet. In der Begründung wird der soziale Aspekt und die vielfältige, konfliktfreie Nutzung des Kirchenareals herausgestellt. Im gleichen Jahr erhielt die Wohnanlage das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“.











Grundriss EG

„Ein weiteres Mal investiert die Joseph-Stiftung in den Bau bezahlbarer Mietwohnungen. Sie trägt damit zur Abhilfe auf dem angespannten Nürnberger Wohnungsmarkt bei. Ich möchte, dass sich andere Wohnungsunternehmen hieran ein Beispiel nehmen und sich verstärkt im geförderten Wohnungsbau engagieren."

DR. MICHAEL FRAAS,
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg



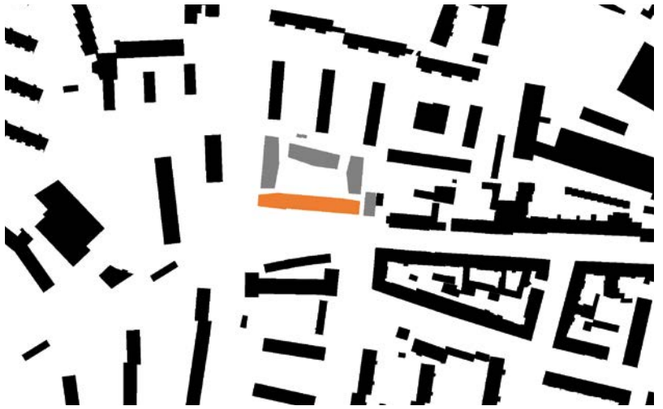
Weit mehr als ein Dach über dem Kopf

Sündersbühl, Bertha-von-Suttner-Straße 41-47 / Rothenburger Straße 180a-190

Selbstbewusst ergänzt das Quartier „Neues Wohnen Sündersbühl" den Stadtteil im Nürnberger Nordwesten. Nicht nur durch seine prägnante Architektur sticht das Projekt hervor. Beispielgebend ist auch das Konzept, zeitgemäße Angebote für unterschiedliche Bedürfnisse und Bevölkerungsgruppen zu schaffen: Generationsübergreifend und inklusiv, flexibel und bezahlbar, umweltgerecht und urban. Nachdem eine Sanierung der bestehenden Wohnbebauung aus den 1950er Jahren wirtschaftlich nicht vertretbar war, wurde mit einem Planungsgutachten die Grundlage für die Neubebauung des Areals in einer Mischung aus insgesamt 92 teils freifinanzierten, teils geförderten Wohnungen gelegt. Als beispielgebendes Projekt im kostengünstigen, sozial ambitionierten Wohnungsbau wurde das Quartier „Neues Wohnen Sündersbühl" mit dem „Deutschen Bauherrenpreis 2020" ausgezeichnet.



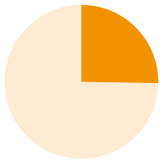
Lageplan
Ein Hof bildet das Zentrum der Anlage und dient als Treffpunkt. Die nach außen geradlinigen Gebäuderiegel zeichnen Wegebeziehungen nach und schaffen so neue räumliche Verbindungen in die angrenzenden Quartiere.



Bauherr:
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Architekten:
SRAP Sedlak Rissland Architekten,
Nürnberg und GP Wirth Architekten, Nürnberg
Landschaftsarchitekten:
Thiele LandschaftsArchitekten GmbH,
Schwabach

Bauzeit: 2016 – 2018
Wohnfläche gesamt: 7.091 qm
geförderter Anteil: 1.716 qm
Wohnungen gesamt: 94
geförderter Anteil: 24
Gesamtkosten: 26,2 Mio. EUR
geförderter Anteil: 5,4 Mio. EUR
Förderdarlehen: 2,6 Mio. EUR
Förderzuschuss: 0,3 Mio. EUR





Wohnungen
gefördert 24 / 94

Fünfgeschossige, die Dimensionen der Umgebung aufnehmende Bauvolumina gruppieren sich um einen geschützten, dennoch offenen Innenhof. Sie vermitteln zwischen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung im Osten Richtung Stadtmitte und der Zeilenbebauung im Westen. Dazu trägt auch die Fassadengliederung bei: Zueinander versetzt angeordnete Holzelemente rahmen die straßenseitigen Fenster und verbinden diese zu einer gestalterischen Einheit. Bei den Balkonen sorgen hölzerne Schiebeläden für Sonnen- und Sichtschutz.

Der Hof bildet das Zentrum der Anlage und dient den Anwohnerinnen und Anwohnern mit Spiel- und Erholungsflächen als Treffpunkt. Während die Gebäude nach außen hin geradlinig sind, verlieren sie im Hofbereich ihre rechtwinklige Strenge, zeichnen mit den Außenkanten Wegebeziehungen nach und schaffen so neue räumliche Verbindungen in die angrenzenden Quartiere. Markant ist die Eckbebauung im Kreuzungsbereich der verkehrsreichen Hauptstraßen, die den südöstlichen Auftakt der Wohnanlage bildet. Der achtgeschossige Turm in Sichtweite zur U-Bahn-Station „Sündersbühl" stellt ein identitätsstiftendes Signal für den Stadtteil dar. In den Erdgeschosszonen der beiden die Bertha-von-Suttner-Straße sowie die Rothenburger Straße flankierenden Gebäude sind Serviceeinrichtungen und Einrichtungen der Nahversorgung angeordnet.

Die Grundrisse der barrierefreien, zum Teil rollstuhlgerechten Wohneinheiten eröffnen Optionen bei der Anpassung an Lebenszyklen und demografische Entwicklungen. Die über die Geschosse hinweg modulare Anordnung begünstigt zudem die Baukosten: In den Wohnungen der straßenseitigen Baukörper sind die Aufenthaltsräume zum ruhigen Hof hin orientiert, die Funktionsräume wirken als Lärmschutzpuffer zur Straße. Die Wohnungen in den beiden von der Straße abgewandten Baukörpern sind süd- bzw. westorientiert. Sämtliche Küchen und Bäder sind natürlich belichtet. Alle Wohnungen haben Balkone oder ebenerdige Terrassen.

„Der neue Stadtbaustein trägt auf überzeugende Art und Weise dem sozialen Anspruch an ein generationenübergreifendes, altersgemischtes neues Wohngebiet mit bezahlbarem Wohnraum Rechnung. Er setzt Maßstäbe im kostengünstigen, sozial ambitionierten Wohnungsbau – nicht nur in Nürnberg."

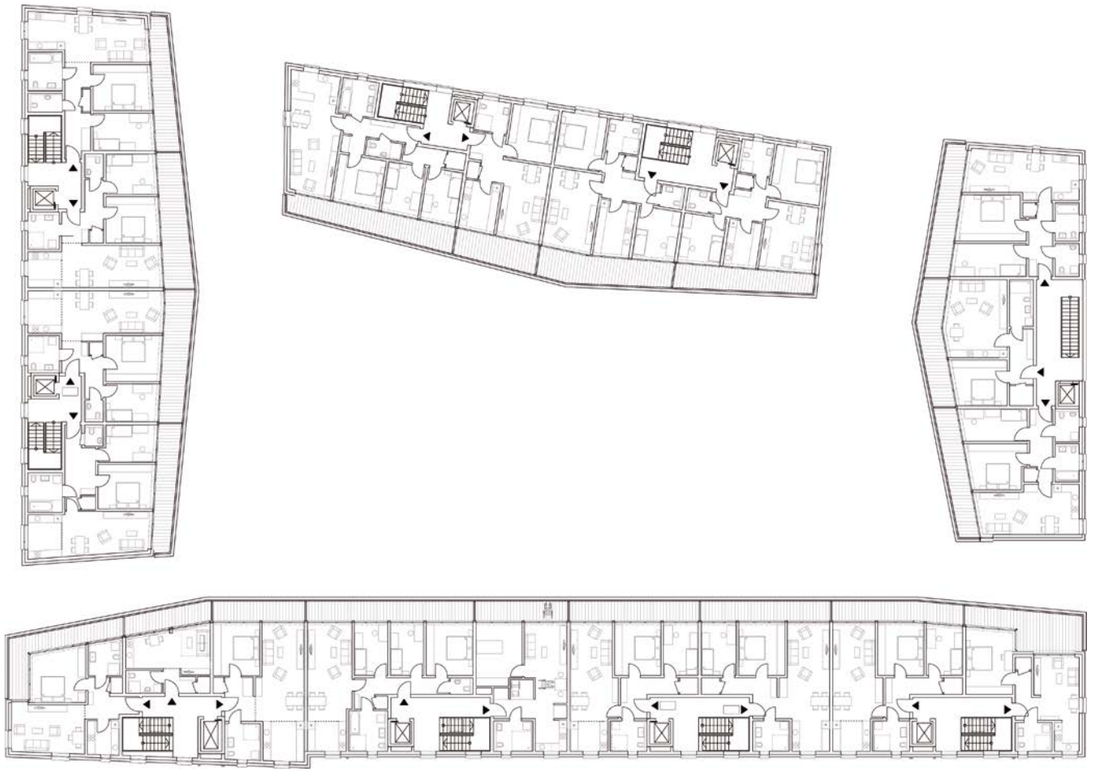
BEURTEILUNG DER JURY
ZUM BAUHERRENPREIS 2020











Grundriss EG

Bestens integriert

Eberhardshof, Adam-Klein-Straße 153 / Hasstraße 26-30 / Wandererstraße 15

Der ehemals industriell und insbesondere durch das Versandhaus Quelle und die AEG geprägte Stadtteil Eberhardshof im Nürnberger Westen wandelt sich in eine nachgefragte Wohngegend mit mehr Grünflächen und hoher Lebensqualität. Einen großen Anteil an dieser Entwicklung hat auch die Bebauung der Flächen des ehemaligen Quelle-Parkplatzes. Auf dem Areal sind insgesamt rund 361 Wohnungen mit attraktiven Außenanlagen und intensiv begrünten Innenhöfen entstanden, 183 Eigentumswohnungen sowie 178 Mietwohnungen. 109 der Mietwohnungen sind gefördert. Ein ausgewogener Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen einerseits und eine Durchmischung mit freifinanzierten und geförderten Wohnungen zur Miete und als Wohneigentum andererseits sind Garant für eine zukunftsfähige, sozial ausgewogene Entwicklung des neuen Stadtbausteins.



Lageplan
Die Gebäude mit den geförderten Wohnungen fügen sich sowohl gestalterisch als auch in Bezug auf gemeinschaftliche Nutzungen selbstverständlich in die Gesamtkonzeption ein.





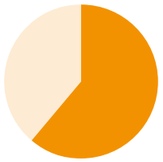
Eigentümer:
Joseph-Stiftung, Bamberg

ADAM-KLEIN-STRASSE
Bauherr:
GS Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH
Architekten:
ssp Architekten, Erlangen
Landschaftsarchitekten:
Kehrbach Planwerk,
Schwabach

HASSTRASSE
Bauherr:
Joseph-Stiftung, Bamberg
Architekten:
Kehrbach Planwerk, Schwabach
A3 Architektengesellschaft, Regensburg
Landschaftsarchitekten:
Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg

WANDERERSTRASSE
Bauherr:
GS Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH
Architekten:
querwärts ARCHITEKTEN, Nürnberg
Landschaftsarchitekten:
adlerolesch LANDSCHAFTSARCHITEKTEN,
Nürnberg

Bauzeit: 2017 - 2021
Wohnfläche gesamt: 10.561 qm
geförderter Anteil: 6.921 qm
Wohnungen gesamt: 178
geförderter Anteil: 109
Gesamtkosten: 37,8 Mio. EUR
geförderter Anteil: 21,8 Mio. EUR
Förderdarlehen: 12,4 Mio. EUR
Förderzuschuss: 2,1 Mio. EUR



Wohnungen
gefördert 109 / 178

Das rund zwei Hektar große Gelände ist Teil des Stadterneuerungsgebiets West der Stadt Nürnberg. Dadurch verfügte die Stadt Nürnberg über ein Vorkaufsrecht der Grundstücke zur Sicherung städtebaulicher Ziele. Der Bauherr machte von einer Abwendungsvereinbarung Gebrauch und einigte sich mit der Stadt unter anderem über einen Anteil geförderten Wohnungsbaus. Dies war die Grundlage für die Entwicklung des Baugebietes in drei Teilbereichen durch einen Generalübernehmer, der für die Projektentwicklung, Planung und Bauausführung der Objekte verantwortlich war, bevor die Objekte unmittelbar nach der Realisierung zur erstmaligen Belegung an die Joseph-Stiftung, Bamberg, gingen.

Der Neubau an der Hasstraße bildet den östlichen Abschluss zum 1. Bauabschnitt der Quartiersentwicklung „Eberhardshöfe“. Die 30 geförderten 3- und 4-Zimmer-Wohnungen werden über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen und öffnen sich mit einem Balkon oder einer Terrasse zum großzügigen, von den Eigentumswohnungen ebenfalls genutzten Innenhof. Diese zentrale, großzügig gestaltete Fläche gliedert sich in Zonen zur privaten Nutzung, in halböffentliche und öffentliche Bereiche.

Der Neubau an der Adam-Klein-Straße mit 14 Wohnungen wurde in den 2. Bauabschnitt der Eberhardshöfe integriert. Den südlichen Abschluss des Quartiers bildet die Blockrandbebauung entlang der Wandererstraße mit 66 Wohnungen, von denen eine freifinanziert ist. Das 5-geschossige Gebäude mit Seitenflügel wird über einen Laubengang im Norden erschlossen. Die horizontale Gliederung der durchlaufenden Brüstungen wird durch versetzt angeordnete, perforierte Metallpaneele aufgelockert, gleichzeitig tragen diese zum Lärmschutz bei.

Neues Wohnen im historischen Stadtgefüge

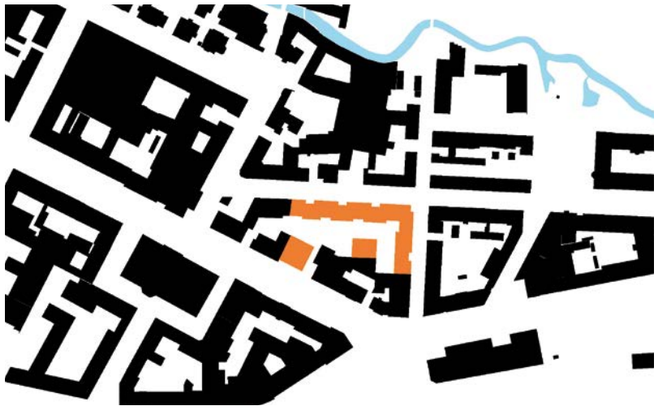
Marienvorstadt, Flaschenhofstraße 6-8a / Neudörfer Straße 14-16 / Marienstraße 17-19

Vom ehemaligen Behördenparkplatz zum beispielgebenden Wohnprojekt: Die Bebauung des 6.000 m² großen Grundstücks - nur wenige Minuten von der Innenstadt und dem Hauptbahnhof entfernt - zeigt, welche Potenziale in der Bebauung von innerstädtischen Brachflächen liegen. Auf Grundlage eines Realisierungswettbewerbs entstand in zentraler Lage ein Quartier mit bezahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Die Blockrandbebauung ist durch Vor- und Rücksprünge in einzelne Häuser gegliedert und fügt sich so als neues Passstück selbstverständlich in das historische Stadtgefüge ein.



Lageplan

Zwei L-förmige Baukörper bilden eine Blockrandbebauung, damit fügt sich das neue Quartier harmonisch in das historische Umfeld ein. Zwei Punkthäuser ergänzen das Ensemble im rückwärtigen Hofbereich.



Bauherr:
Siedlungswerk Nürnberg
Architekten:
Peck.Daam Architekten GmbH, München
Landschaftsarchitekten:
graber huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, Freising

Bauzeit: 2017 – 2020
Wohnungen gesamt: 136
Wohnfläche gefördert: 9.074 m²
Wohnungen gefördert: 136
Gesamtkosten: 34,7 Mio. EUR
Förderdarlehen: 11,1 Mio. EUR
Förderzuschuss: 4,6 Mio. EUR



Wohnungen
gefördert 136 / 136

Die Traufhöhen der angrenzenden Bauten werden aufgenommen und fortgeführt. Zum öffentlichen Raum hin sind im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten untergebracht. Die darüberliegenden Wohnungen werden durch zurückgesetzte Treppenräume erschlossen, denen jeweils zur Straße ein kleiner grüner Vorhof zugeordnet ist. So entstehen individuelle, identitätsstiftende Adressen.

Der Mix aus 136 barrierefreie 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen wird unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht. Alle Wohnungen haben – je nach Lage im Gebäude – einen Mietergarten, Balkon oder eine Dachterrasse. Der geschützte, ruhige Innenhof bietet Platz für Gemeinschaft und Spiel.

Das Projekt in der Flaschenhofstraße ist das dritte Projekt des Siedlungswerks Nürnberg im geförderten Wohnungsbau, bei dem die „mittelbare Belegung" Anwendung findet. Dabei wird der Neubau von Mietwohnungen gefördert, ohne dass diese mit Bindungen versehen werden. Das Siedlungswerk kann die Neubauwohnungen auf diese Weise „frei" vermieten, das heißt ohne Belegungs- und Mietpreisbindungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Im Gegenzug dazu stellt das Unternehmen Wohnungen aus dem Bestand als Ersatzwohnungen zur Verfügung und vergibt diese an Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein zu Mieten, die dem geförderten Wohnungsbau entsprechen.



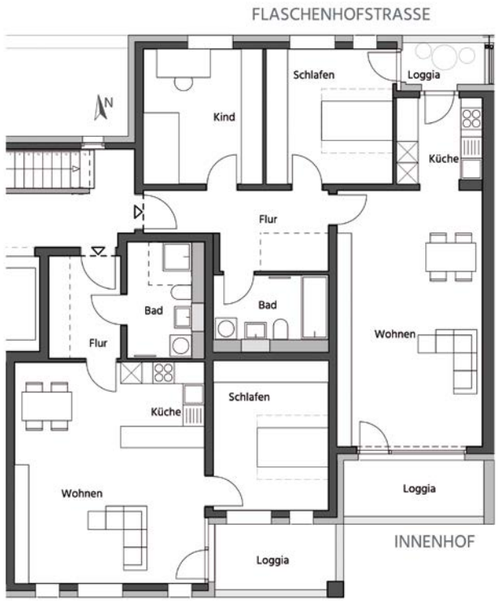
Grundriss EG



„Die Arbeit überzeugt durch ihre klare städtebauliche Haltung. Ganz unaufgeregt und konsequent wird der Blockrand geschlossen, ein feiner Rhythmus der Struktur gliedert die Bebauung über die Länge. Die Neubebauung schließt jeweils an alte Brandwände der Nachbarbebauung an, sodass keinerlei ‚Wunden' bleiben … Dem Wohnen in der Stadt wird ein stimmiger neuer Rahmen gegeben."

BEURTEILUNG DES PREISGERICHTS AUS DEM WETTBEWERBSVERFAHREN





Beispiel Grundrisse 2- und 3-Zimmerwohnung



Sicheres und selbstbestimmtes Wohnen

Mögeldorf, Laufamholzstraße 85-87

Selbstbestimmt leben, auch mit Einschränkungen und im Alter, das ist der Wunsch der meisten Menschen. Die 2021 fertiggestellte Wohnanlage kommt diesem Wunsch mit modernen barrierefreien Wohnungen und einem umfangreichen Angebot an Serviceleistungen entgegen. Das Quartier umfasst insgesamt neben 82 Eigentumswohnungen 18 geförderte Mietwohnungen sowie eine Wohngruppe und ein Quartierscafé im rückwärtigen Bereich. Durch ein ergänzendes Serviceangebot wird die individuelle Lebensgestaltung unterstützt und größtmögliche Sicherheit gewährleistet. Ergänzt durch ambulante Dienste im Pflegefall ist die Versorgungs- und Betreuungsstruktur sehr gut auch für Menschen mit Einschränkungen geeignet.



Lageplan

Das gesamte Ensemble umfasst eine L-förmige Blockrandbebauung sowie zwei im Hofbereich angeordnete Punkthäuser. Der Baukörper mit den geförderten Wohnungen zur Laufamholzstraße wird durch Vor- und Rücksprünge sowie verglaste Loggien gegliedert.



Bauherr:
KIB Wohnungsbau GmbH, Nürnberg
Eigentümer Haus Nr. 85:
Evangelischer Gemeindeverein Nürnberg-Mögeldorf gGmbH
Eigentümer Haus Nr. 87:
Baugenossenschaft Selbsthilfe e.G., Nürnberg
Architekten:
Maier.Neuberger.Architekten, München
Landschaftsarchitekten:
Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg

Bauzeit: 2018 – 2020
Wohnungen gesamt: 18 sowie eine Wohngruppe
Wohnfläche gefördert: 1.474 qm
Wohnungen gefördert: 18 sowie 1 Wohngruppe mit 10 Plätzen
Gesamtkosten: 4,7 Mio. EUR
Förderdarlehen: 2,5 Mio. EUR
Förderzuschuss: 0,4 Mio. EUR



Wohnungen
gefördert 19 / 19

In die Blockrandbebauung an der Langseestraße und der Laufamholzstraße sind verschiedene Wohnformen integriert. Je nach Lebenssituation können die Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnungen individuelle Serviceleistungen vereinbaren. Ein Quartierscafé der Diakonie steht der gesamten Nachbarschaft offen und bildet das kommunikative Zentrum der Anlage. Eine integrative Wohngemeinschaft mit zehn Zimmern für Studierende und Menschen mit Behinderung, die von der Lebenshilfe Nürnberg betrieben wird, wurde als „Besondere Wohnform" gefördert. Die Studierenden leisten in der Wohngemeinschaft Betreuungsarbeit, zudem kümmert sich eine hauptamtliche Kraft um koordinierende Aufgaben. Das Haus Nummer 87 mit 18 geförderten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bildet den Abschluss der Wohnanlage an der Laufamholzstraße.

Der Baukörper wird zur Laufamholzstraße durch Vor- und Rücksprünge sowie großzügige verglaste Loggien gegliedert. Eingänge und soziale Einrichtungen liegen zurückgesetzt hinter einer schützenden Arkade. Die darüberliegenden Loggien erweitern nicht nur den Wohnraum um einen flexibel nutzbaren Außenraum, sondern schaffen gleichzeitig den erforderlichen Lärmschutz. Zum rückwärtigen begrünten Hof hin öffnen sich die Wohnungen mit großen Balkonen, die Erdgeschosswohnungen haben einen direkten Zugang ins Freie.

Quotenregelung
Der geförderte Anteil der Wohnungen entstand auf Basis der Quotenregelung nach Baulandbeschluss. Gemäß Stadtratsbeschluss gilt die Quotenregelung bei Planungen ab einer bestimmten Größe und für den Fall, dass zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Sie gibt vor, dass bei Wohnbauvorhaben anteilig geförderter Wohnraum zu errichten ist.

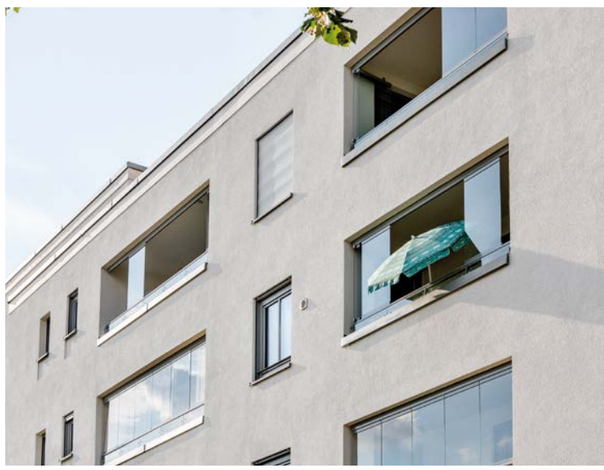


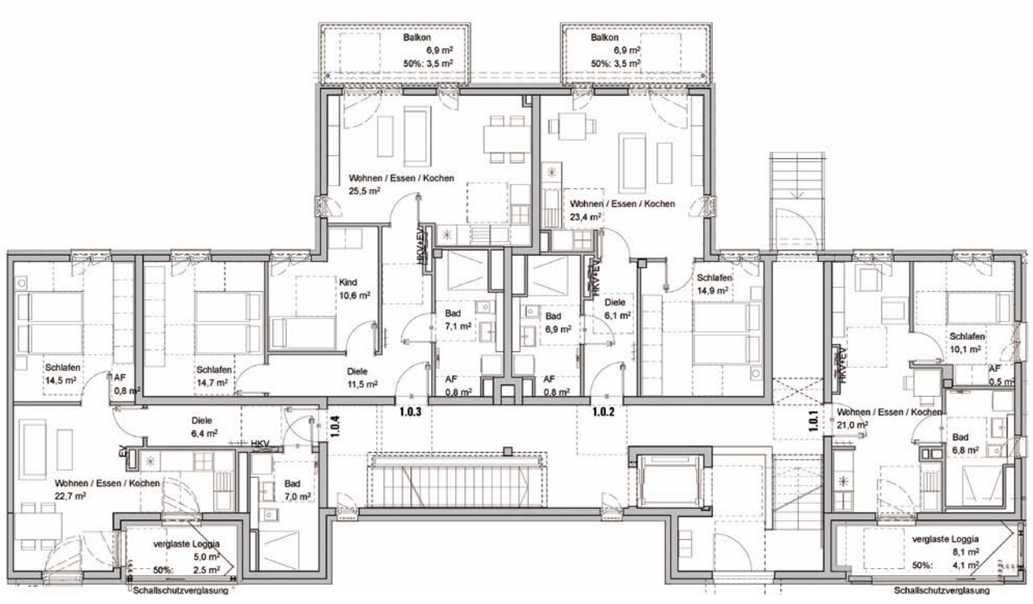


„Dem Konzept der von der Lebenshilfe Nürnberg betriebenen integrativen Wohngemeinschaft liegt ein fundamentaler Wandel im Denken zugrunde. Der Betreuer ist der Assistent der Bewohnerinnen und Bewohner, nicht der Bestimmer."

DETLEF RINDT-ERMER,
stellvertretender Geschäftsführer der Lebenshilfe Nürnberg







Grundriss EG

Solidarisch, sozial, bunt

Großreuth bei Schweinau, Züricher Straße 25

Modern ausgestattet, zentral gelegen und eingebettet in ein neues Quartier, bieten die 40 Stadtwohnungen Menschen, die wenig verdienen oder aufgrund ihres sozialen Hintergrundes keine Chancen am Nürnberger Wohnungsmarkt haben, ein neues Zuhause. Das Wohnprojekt trägt dazu bei, das Stadtquartier an der Züricher Straße solidarisch und sozial bunt zu durchmischen. Ermöglicht wurde das Projekt unter anderem durch die flexibel ausgestaltete Bayerische Wohnraumförderung, in deren Rahmen „besondere Wohnformen" individuell unterstützt werden.



Lageplan
Die Ost-West-ausgerichtete Zeilenbebauung wird durch einen Versprung des Gebäudes gegliedert.



Bauherr:
Schultheiß Projektentwicklung AG, Nürnberg
Eigentümer:
Stadtmission Nürnberg e.V.
Architekten:
Schultheiß Projektentwicklung AG, Nürnberg

Bauzeit: 2019 – 2020
Wohnungen gesamt: 40
Wohnfläche gefördert: 1.873 qm
Wohnungen gefördert: 40
Gesamtkosten: 6,9 Mio. EUR
geförderter Anteil: 6,7 Mio. EUR
Förderdarlehen: 3,5 Mio. EUR
Förderzuschuss: 0,6 Mio. EUR

Wohnungen
gefördert 40 / 40



Realisiert wurde hier ein auf Gemeinschaft ausgerichtetes Wohnkonzept für Menschen mit Hilfebedarf. Die 1- bis 3-Zimmer-Apartments, die die Stadtmission vor dem Erstbezug erworben hat, werden ausschließlich nach sozialen, gemeinwohlorientierten Kriterien vermietet: In der Hälfte der Apartments wohnen Menschen aus den ambulanten und stationären Reha- und Übergangseinrichtungen der Stadtmission. Die weiteren Wohnungen stehen für Mitarbeitende und Auszubildende aus der Diakonie sowie Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Die Ost-West-ausgerichtete Zeilenbebauung wird durch einen Versprung des Gebäudes maßstäblich gegliedert. Kommunikative Laubengänge erschließen die Wohnungen auf der Ostseite und setzen einen farbigen Akzent in der hellen Putzfassade. Nach Westen öffnen sich die Wohnungen mit großzügigen Loggien und erweitern diese so um einen privaten Freiraum. Ergänzt wird das Wohnangebot durch vier große Gemeinschaftsräume mit vielfältigen Nutzungsoptionen. Durch die teilweise Unterkellerung der Gebäude ist jeder Wohnung ein individueller Abstellraum zugeordnet. Der Verzicht auf eine Tiefgarage trägt zur Reduzierung der Bau- und Betriebskosten bei.

„Mit einer Wohnung in der Züricher Straße machen Klienten, die sich selbst lange als Hilfeempfänger erlebt haben, einen weiteren Schritt raus aus prekären Lebensverhältnissen."

Matthias Ewelt, Vorstand Stadtmission Nürnberg

Ein neuer Mittelpunkt für den Stadtteil

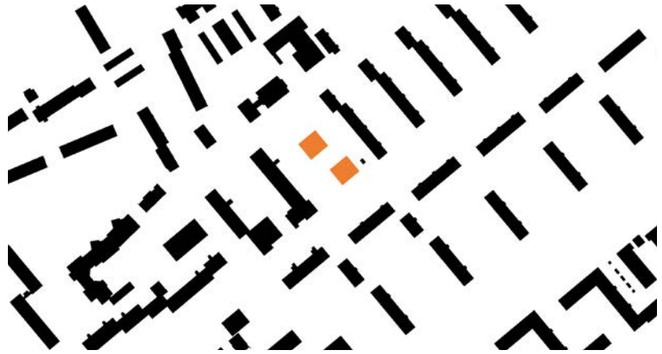
Langwasser, Neusalzer Straße 2-4

Der Neubau an der Neusalzer Straße ist ein wichtiger Taktgeber für die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Langwasser. Neben den Sanierungen des Gebäudebestandes aus den 1960er Jahren ist die qualitätvolle Nachverdichtung ein wichtiger Beitrag zu einer funktionalen und zukunftsorientierten Aufwertung des Quartiers. So wurde mit dem Ensemble nicht nur das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Nürnberg verbessert, sondern darüber hinaus ein attraktiver Mittelpunkt für den Stadtteil geschaffen.



Lageplan

Durch die Situierung der beiden leicht versetzt angeordneten Punkthäuser ergibt sich ein großzügiger Vorplatz als Treffpunkt und Kommunikationsort.



Bauherr:
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Architekten:
BLAUWERK Architekten, München
tobiasweigel architektur, Nürnberg
Landschaftsarchitekten:
grabner huber lipp Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Freising

Bauzeit: 2019 – 2021
Wohnfläche gesamt: 2.308 qm
geförderter Anteil: 1.160 qm
Wohnungen gesamt: 36
geförderter Anteil: 18
Gesamtkosten: 10,9 Mio EUR
geförderter Anteil: 4,5 Mio EUR
Förderdarlehen: 2,5 Mio EUR
Förderzuschuss: 0,3 Mio EUR



Wohnungen
gefördert 18 / 36



Das Projekt entstand im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr. Eingebettet in Bestandsbauten der wbg aus den 1960er Jahren entstanden 36 Wohnungen, die Hälfte davon gefördert, in zwei leicht versetzt angeordneten Punkthäusern.

Die kompakten Baukörper sind als Drei- und Vierspänner organisiert und ermöglichen eine flexible Grundrissgestaltung sowie durch ihre Position zueinander sehr gute diagonale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in allen Wohnungen.

Die Höhendifferenzierung der beiden Gebäude sowie die Gliederung der Fassaden mit in unterschiedlichen Grautönen durchgefärbten Betonelementen und auskragenden Balkonen fügt sich in die bestehenden Strukturen des Quartiers ein. Der sich durch die Situierung der Baukörper ergebende großzügige Vorplatz dient nicht nur der Erschließung der Gebäude, sondern ist auch öffentlicher Treffpunkt und Kommunikationsort. Die im Erdgeschoss angeordnete Gewerbeeinheit sowie ein Nachbarschaftstreff tragen zur Belebung bei. Das Wohnangebot wird durch geschützt angeordnete Freiflächen mit generationsübergreifenden Spiel- und Freizeitangeboten ergänzt.

Mit der Kompaktheit der Gebäude, den flexiblen Grundrissen sowie der Fassade, die als dreischalige Außenhülle mit tragender Innenschicht, Wärmedämmung und einer äußeren Betonfertigteilkonstruktion ausgeführt wurde, ist ein sehr überzeugender Beitrag zum Modellvorhaben „effizient bauen, leistbar wohnen“ gelungen.









Grundriss 2. OG (Haus a)

Nachhaltig und zukunftsweisend

Katzwang, Heinrich-Held-Straße 5-7 / Hans-Christoph-Seebohm-Straße 6

Günstigen und gleichzeitig ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnraum schaffen: Der Anspruch des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern" wurde mit der neuen Wohnbebauung an der Heinrich-Held-Straße beispielgebend umgesetzt. Auf einer ehemaligen Brachfläche in Nürnberg-Katzwang entstanden 41 geförderte, barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe. Durch kompakte Grundrisse und Treppenhäuser, eine Reduzierung der Verkehrsflächen und einen hohen Grad an Vorfertigung wurden Kosten gespart, ohne dabei die Wohnqualität zu beeinträchtigen. Durch den Einsatz von Holz als Baustoff und eine flächensparende Bauweise ist das Projekt darüber hinaus zukunftsweisend in Bezug auf die Nachhaltigkeit.



Lageplan
Drei zwei- bis dreigeschossige Häuser umschließen U-förmig einen begrünten Innenhof als zentralem Treffpunkt.



Bauherr:
St. Gundekar Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Architekten:
Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg
Landschaftsarchitekten:
Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart

Bauzeit: 2019 – 2021
Wohnungen gesamt: 41
Wohnfläche gefördert: 2.985 qm
Wohnungen gefördert: 41
Gesamtkosten: 11,8 Mio EUR
Förderdarlehen: 5,7 Mio EUR
Förderzuschuss: 0,9 Mio EUR

Wohnungen
gefördert 41 / 41



Die Wohnanlage integriert sich durch Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper selbstverständlich in das umgebende Quartier: Drei zwei- und dreigeschossige Baukörper umschließen einen großzügigen Hofbereich, der mit einem Gemeinschaftsraum, überdachten Außenbereichen sowie privaten Gartenzonen das grüne, gemeinschaftliche Zentrum der Anlage bildet. Eine offene Durchwegung verknüpft die Wohnanlage mit der Nachbarschaft.

Die Holzfassade mit ihren sorgfältigen und materialgerechten Details trägt zu dem hochwertigen, sympathischen Gesamtbild der Anlage wesentlich bei. Durch den Holzsystembau mit weitspannenden Holz-Beton-Verbunddecken, die auf Massivholz-Trennwänden auflagern, ergeben sich flexibel anpassbare Grundrisse für ein Zuhause in allen Lebensphasen. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind überwiegend über Laubengänge zugänglich. Teilweise als zweigeschossige Maisonette-Typen ausgebildet, sind sie für Singles, Paare und Familien gleichermaßen geeignet.

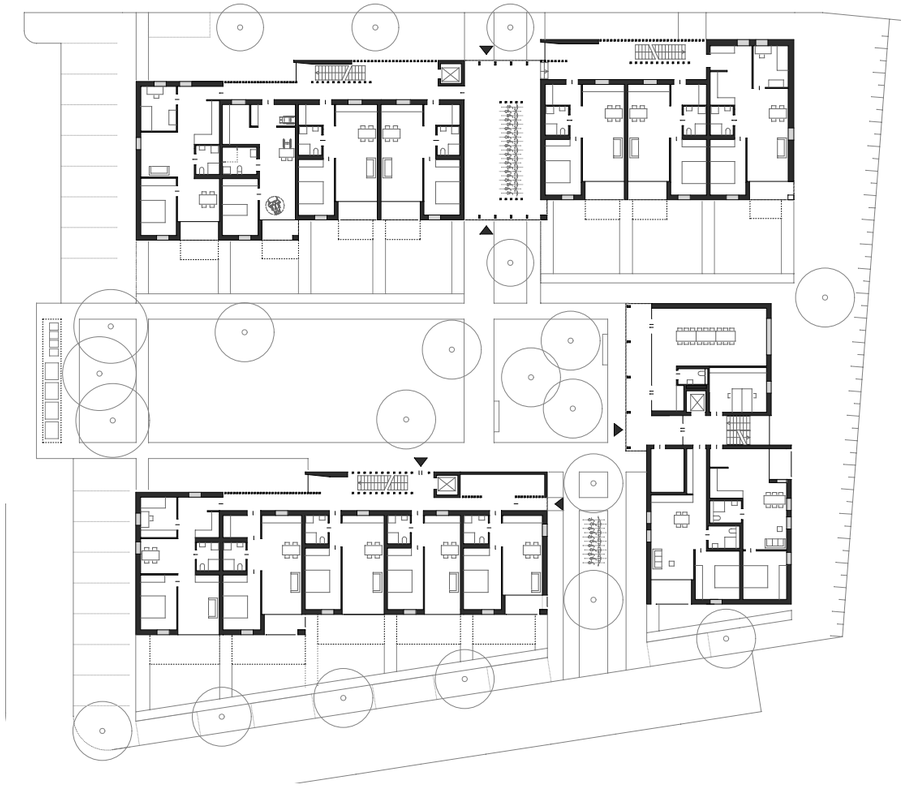
„Das Projekt des St. Gundekar Werks zeigt, dass man die Kosten klein halten und trotzdem hochwertig und nachhaltig planen und bauen kann. Ich freue mich, dass hier nun 41 Wohnungen zu bezahlbaren Mieten entstehen, die neben den sonstigen Förderleistungen des Freistaats dazu beitragen, den Nürnberger Wohnungsmarkt ein Stück weit zu entlasten."

KERSTIN SCHREYER,
Bayerische Bauministerin
(zur Grundsteinlegung)

Konzeptauswahlverfahren
Die Stadt Nürnberg hat das freie Grundstück an der Heinrich-Held-Straße im Konzeptauswahlverfahren veräußert, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet zu verbessern. Im Gegensatz zu den sonst üblichen Ausschreibungen, bei denen das höchste Kaufpreisangebot den Zuschlag erhält, erfolgt die Vermarktung bei einem Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher fixierten Festpreis, wobei der Zuschlag nach inhaltlichen Kriterien erfolgt. Damit hat die Stadt ein Steuerungsinstrument, durch das gemeinwohlorientierte Wohnprojekte auch auf hochpreisigen Grundstücksmärkten realisiert werden können.

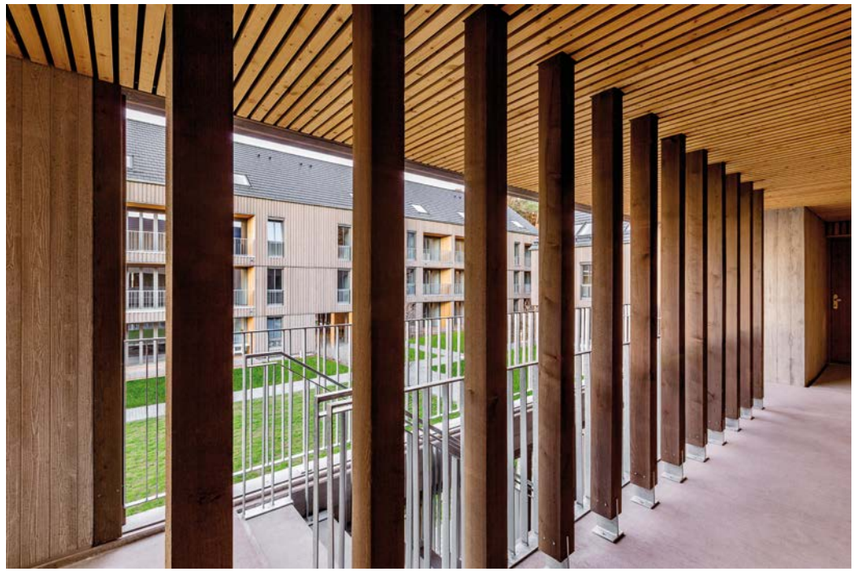


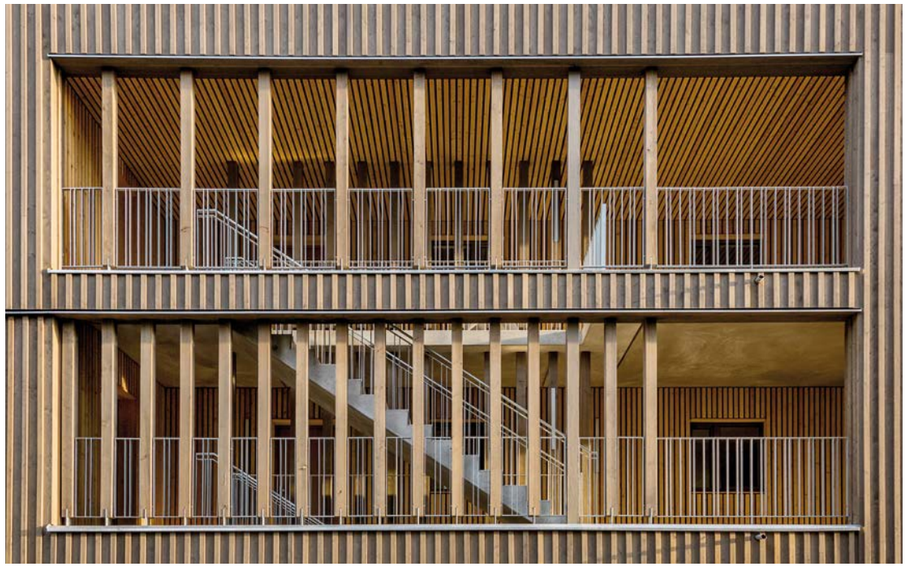
Grundriss EG



„Mutig neue Wege gehen, an einem Strang ziehen, sozial, ökologisch und nachhaltig agieren und alle Generationen einbeziehen: Dass dies alles bei diesem Projekt in die Tat umgesetzt wird, das begeistert mich wirklich und dafür danke ich allen Beteiligten!“

CHRISTIAN VOGEL,
Bürgermeister der Stadt
Nürnberg





In Nachbarschaft zu Kunst und Kultur

Schoppershof, Franz-Haas-Straße / Georg-Holzbauer-Straße / Europaplatz / Fritz-Pirkl-Straße / Gertrud-Krüger-Weg

In unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Tafelhalle, die heute als Kulturzentrum und Museum für Industriekultur genutzt wird, ist auf einem zwei Hektar großen Areal ein neuer, urbaner Stadtraum entstanden – das Quartier Tafelgelände. Durchzogen von einem öffentlichen Grünzug, der mit den halböffentlichen Gemeinschaftshöfen und -dachterrassen sowie den privaten Terrassen und Loggien der Wohnungen verzahnt ist, entsteht der Charakter eines urbanen, aber dennoch durchgrünten Quartiers mit vielfältigen Wohnangeboten in unmittelbarer Nähe zu Kunst und Kultur.



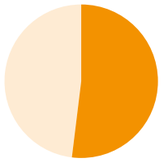
Lageplan
Zwischen einer Zeilenbebauung aus acht unterschiedlich hohen Häusern im Süden und drei vier- bis sechsgeschossigen Wohnblöcken am Nordrand des Geländes verläuft ein öffentlicher, autofrei gehaltener Grünzug.



Bauherr:
Dawonia Portfolio 3 GmbH + Co.KG, Grünwald
Architekten:
bogevischs buero architekten + stadtplaner, München
Landschaftsarchitekten:
Ohnes & Schwan Landschaftsarchitekten, München

Bauzeit: 2019 - 2022
Wohnfläche gesamt: 27.452 qm
geförderter Anteil: 13.198 qm
Wohnungen gesamt: 378
geförderter Anteil: 197
Gesamtkosten: 105,0 Mio EUR
geförderter Anteil: 43,8 Mio EUR
Förderdarlehen: 22,7 Mio EUR
Förderzuschuss: 4,0 Mio EUR





Wohnungen
gefördert 197 / 378

Insgesamt besteht die Wohnanlage aus 12 Gebäudeeinheiten mit vorrangig 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. In unterschiedlichen Zuschnitten entlang der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße bildet eine schmale Zeilenbebauung aus acht miteinander verzahnten, unterschiedlich hohen Häusern den baulichen südlichen Abschluss des Quartiers. Zwischen ihr und den drei vier- bis sechsgeschossigen Wohnblöcken am Nordrand des Geländes verläuft ein öffentlicher, autofrei gehaltener Grünzug. Er verbindet das neue Quartier mit der angrenzenden Bebauung und bietet Fahrradfahrern und Fußgängern eine reizvolle Wegalternative zu den stark befahrenen angrenzenden Straßen.

Während den Wohnungen der Zeilenbebauung gemeinschaftliche, jedem Haus einzeln zugeordnete Dachterrassen zur Verfügung stehen, öffnen sich die hufeisenförmigen Wohnblöcke nach Süden und zu dem Grünzug hin mit bepflanzten Themenhöfen mit Angeboten für alle Generationen. Diese Freibereiche setzen einen bewussten, urbanen Kontrast zu den als Wohnstraßen gestalteten Erschließungszonen zwischen den Wohnblöcken, in denen auch die Besucherparkplätze angeordnet sind. Zu einer Belebung des Straßenraumes tragen kleinere, zur Tafelhalle hin ausgerichtete Gewerbeeinheiten und Ateliers bei. Ein Gemeinschaftsraum befindet sich direkt im Zentrum des Gebietes und orientiert sich im Erdgeschoss zum Grünraum. Den östlichen Abschluss des Quartiers, zwischen einer bestehenden Seniorenresidenz und den Bahngleisen gelegen, bildet ein weiterer Baukörper mit Einzelhandelsflächen für den täglichen Bedarf im Erdgeschoss.

Die klar strukturierten Fassaden, die zurückhaltende Farbigkeit der Baukörper sowie die differenzierte Verknüpfung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freibereiche fügen das neue Quartier architektonisch versiert in die Umgebung ein. Sie schaffen eine eigene Identität, die die Potenziale des besonderen Standorts im Tafelgelände nutzt und weiterentwickelt.

Herausgeberin:
Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg
www.nuernberg.de/internet/wohnen

Die Broschüre ist im Internet abrufbar unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html

Redaktion:
Britta Walther
Lisa Bergmann
Waldemar Keller
Ute Ammon

Konzeption:
Nicolette Baumeister
Büro Baumeister – Architektur Medien Kommunikation
Karlstraße 55
80333 München
www.buero.baumeister.de

Gestaltung:
Philipp Koch
Büro Wilhelm. Designagentur
Lederergasse 5-7
92224 Amberg
www.buero-wilhelm.de

Bildnachweis:
Falls nicht anders angegeben:
Marcus Rebmann
www.marcusrebmann.de

Weitere Bilder:
Seite 1/Porträt: Axel Eisele, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Stadt Nürnberg; Seite 1/EnCN: Julos TV; Seite 2/Plan: Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH; Seite 3/Plan: Aurelis Real Estate; Seite 4/Porträt: Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg; Seite 4/Dresdner Straße: Uwe Pfeiffer, Lichtblitz Pfeiffer (Bildbearbeitung: Grabow + Zech Architekten BDA und Ingenieure GmbH i.Gr.); Seite 4/Plauener Straße: Matthias Fleischmann, wbg Nürnberg GmbH; Seite 5/Luftbild: Christian Poss, Poss Media; S. 19/Luftbild: Stefan Dietz

Auf separate Bild- und Planzuordnung, deren Urheber auf den jeweiligen Projektseiten in den Projektinfo-Boxen genannt sind, wurde aufgrund von Doppelnennung an dieser Stelle verzichtet.

Herstellung:
Nova Druck Goppert GmbH, Nürnberg
www.nova-druck.de

Auflage:
500 Stück

März 2022
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Beschlussvorlage
Stpl/033/2022

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.07.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost„ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Mit Hilfe des Bebauungsplans kann der hohen Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen mit Eignung für produzierendes Gewerbe, besonders im Nürnberger Norden, Rechnung getragen werden.
In der Schmalau soll mit dem Bebauungsplan Baurecht für circa 8 ha Gewerbeflächen geschaffen werden. Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 20.05.2010 beschlossen. Anschließend wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 07.06.2010 bis einschließlich 05.07.2010 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bereits vor der formalen Einleitung vom 17.03 2010 bis 19.04 2010 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden – sofern erforderlich und möglich – im weiteren Verfahren berücksichtigt. Insbesondere wurde in der Konsequenz der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert. Teile des Geltungsbereichs werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um der Entwässerung sowie einer zeitgemäßen Durchgrünung des Gewerbegebiets Rechnung zu tragen. Die Belange Öko-Ausgleich, Artenschutz, Denkmalschutz und Störfallvorsorge wurde ebenfalls durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt.

Die Billigung des Bebauungsplans soll beschlossen und anschließend die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Siehe Entscheidungsvorlage

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Siehe Kapitel I.4.4 der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☒ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **StK**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße so verkleinert wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf vom 01.06.2022 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße auf Grundlage des Plans vom 01.06.2022, der Begründung vom 01.06.2022 und dem Umweltbericht vom 30.05.2022.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf Grundlage des gebilligten Entwurfs.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung in Nürnberg und der guten Rahmenbedingungen, die Nürnberg für Unternehmen bietet, übersteigt die hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das verfügbare Angebot bei Weitem. Dies zeigt sich vor allem in dem immer knapper werdenden Flächenangebot in den Gewerbegebieten. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ist es erforderlich, durch vorsorgliche bauleitplanerische Sicherung und liegenschaftliche Aktivitäten dafür zu sorgen, dass kontinuierlich Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten verfügbar sind.

Konkrete Nachfragen nach Gewerbestandorten sind trotz Wirtschaftskrise nach wie vor zu verzeichnen, insbesondere größere Gewerbeflächenanfragen ab ca. 2 ha sind nur noch schwer mit geeigneten Standorten zu bedienen. Ein besonderer Engpass besteht dabei für den Nürnberger Norden. Alleine mit der Innentwicklung von Gewerbestandorten, die in Nürnberg sehr intensiv und erfolgreich betrieben wurde und wird, können nicht alle Standortanfragen bzw. -anforderungen abgedeckt werden. Um langfristig eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung Nürnbergs sicherzustellen, ist deshalb auch die Entwicklung neuer Flächen in den städtischen Randbereichen notwendig. Ein erster Schritt hierzu wurde durch die Darstellung neuer Gewerbegebiete im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2006 vollzogen.

Ein Vorteil für die Entwicklung dieses Standorts ist die Tatsache, dass sich ca. 75% der Flächen im städtischen Eigentum befinden. Durch die Baurechtschaffung für 84.000 m² gewerblich nutzbare Flächen können neue Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene gesichert werden.

Das Plangebiet Schmalau-Ost eignet sich aufgrund seiner Lage und Größenordnung für den Standorttyp „klassisches Gewerbe“. Hierzu gehören insbesondere kleinere und mittlere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe mit entsprechenden Emissionen (hier insbesondere Erschütterungen, Schall). Neben Neuansiedlungen eignet sich die Fläche auch für Verlagerungen bestehender Betriebe. Darüber hinaus bietet sich das Gebiet für die Ansiedlung sogenannter Störfallbetriebe an, da sich das Plangebiet in einiger Entfernung zu schutzwürdigen Bebauungen, Nutzungen oder Objekten befindet. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Verträglichkeit mit den bestehenden Wohnlagen gewährleisten. Durch eine entsprechende Parzellierung der Baufelder soll eine möglichst flexible gewerbliche Nutzung erreicht werden. Ferner ist nach Osten eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Neben weiteren grünordnerischen Festsetzungen, wie einer öffentlichen Grünfläche, wird eine Dachbegründung für die künftigen Gebäude vorgegeben. Der erforderliche ökologische Ausgleich kann im Gebiet erbracht werden, die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können im direkten Umfeld des Eingriffs, nördlich der Baugebiete, nachgewiesen werden.

Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 20.05.2010 beschlossen. Anschließend wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Ergebnisse frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.06.2010 bis einschließlich 05.07.2010 durchgeführt.

Es ging eine Stellungnahme eines Ortsverbands ein. Folgende Anregungen wurden dabei hervorgebracht:

- Grundsätzliche finde man sich in der Planung wieder und stehe dem Vorhaben unter Beachtung der Hinweise positiv gegenüber. Man wünsche den Umbau der Kreuzungsbereiche Würzburger-/Wiesbadener Straße und Wiesbadener-/Steinacher Straße sowie Wiesbadener Straße/In der Schmalau zum Kreisverkehr.
- Weiterhin seien genügend Bushaltestellen für den ÖPNV zu schaffen.
- Der Straßenraum „In der Schmalau“ sei aufzuweiten aufgrund des Zugangs zu Fa. Höffner und zum S-Bahn-Haltepunkt Steinach.
- Die Randbereiche des Gewerbegebiets seien weitgehend naturnah zu gestalten und Blockheizkraftwerke einzuplanen.
- Im östlichen Retentionsbereich sei ein kombinierter Fuß-/Radweg vorzusehen.
- Außerdem sollten ökologische Ausgleichs - oder Aufwertungsmaßnahmen im Gründlachtal vorgesehen und
- eine Gewässerfreilegung bzw. Wiederherstellung (Teichwiederherstellung) erfolgen.
- Weiterhin frage man sich, ob im nördlichen Bereich eine Kindertagesstätte oder Jugendspielplatz eingeplant werden könne.
- Zudem wünsche man sich die Ansiedlung hochwertigen Gewerbes als Cluster zu den Hochschulstandorten sowie ansässigen Forschungsinstituten. Dabei solle eine ausreichende IT-Infrastruktur berücksichtigt werden.
- Die S-Bahn mit aktuellem Stand der Planung solle nachrichtlich übernommen werden.

<u>Umgang mit der Stellungnahme:</u>
Im Laufe des Verfahrens hat sich der Geltungsbereich aufgrund des Überschwemmungsgebiets sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeption stark verkleinert. Insbesondere die Kreuzungsbereiche, als auch die Straße „In der Schmalau“, liegen nicht mehr im Geltungsbereich, so dass Änderungen an den Querschnitten nicht über den Bebauungsplan geregelt werden können. Der Ausbau der Wiesbadener Straße mit Aufwertung des Straßenraums erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan in einem eigenständigen Planverfahren. Die geplante S-Bahnverschwenktrasse wurde noch nicht realisiert, statt dessen wurde eine Interimslösung umgesetzt, die den S-Bahnhaltepunkt Steinach nicht beinhaltet. Das Plangebiet ist über drei Buslinien an das ÖPNV-Netz angebunden. Bushaltestellen befinden sich in der Nähe des geplanten Gewerbegebiets.

Im Bebauungsplan ist die Eingrünung des Gewerbegebiets festgesetzt. Die Wiesbadener Straße wird im Geltungsbereich um Straßenbäume ergänzt. Standorte für Blockheizkraftwerke sind nicht festgesetzt, da aufgrund der Typologie des Bebauungsplans als Angebotsbebauungsplan noch keine Kenntnisse über die Energiebedarfe der zukünftigen Gewerbetreibenden vorliegen. Blockheizkraftwerke sind als Nebenanlagen zur Energieversorgung aber grundsätzlich zulässig und möglich.

Die jetzige Planung sieht vor, dass das Plangebiet im Osten sowie Norden von einem gemeinsamen Geh- und Radweg begleitet wird. Zudem können die Pflegewege für die Entwässerungsanlagen von Fußgängerinnen und Fußgängern mitgenutzt werden. Es können trotz Bemühungen nicht alle Bestandshecken erhalten werden. Die Verluste werden ausgeglichen. Eine der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine Heckenpflanzung.

Ansonsten sind diverse ökologische Ausgleichsmaßnahmen geplant, darunter auch Baum- und Strauchpflanzungen. Die Renaturierung des Gewässersystems Gründlach ist Bestandteil des Nürnberger Gewässerentwicklungskonzepts, aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan steht der Umsetzung nicht entgegen.

Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs liegen die Baugebiete nun von der Wohnbebauung entfernt. Auf den jetzigen Baufeldern sind keine Standorte für eine Kinderkrippe, einen Hort oder einen Jugendspielplatz eingeplant, da an dieser Stelle kein Bedarf aus dem Plangebiet heraus gesehen wird. Lediglich Betriebskindertagesstätten sind zulässig, die bauplanungsrechtlich auch Kinder aus der Umgebung aufnehmen dürfen. Im Masterplan Gewerbeflächen der Stadt Nürnberg ist die Fläche des Plangebiets als Potentialfläche für klassisches Gewerbe ausgewiesen. Entsprechend wurden die Ziele des Bebauungsplans ausgerichtet. Der Masterplan Gewerbeflächen sieht an anderen Standorten Potential für hochwertiges Gewerbe.

Sowohl der naturschutzrechtliche wie auch der artenschutzrechtliche Ausgleich können im Geltungsbereich erbracht werden.

Ergebnisse frühzeitige Behördenbeteiligung
Vom 17.03.2010 bis zum 19.04.2010 wurde auf der Grundlage des Rahmenplans Nr. Stpl / 2-01-2010 vom 09.03.2010 für das Gebiet Schmalau – Ost eine frühzeitige Behördenbeteiligung vor der formalen Einleitung des Verfahrens durchgeführt.
Es gingen sechs relevante Stellungnahmen ein.

Das **Wasserwirtschaftsamt (WWA)** weise in seiner Stellungnahme auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung sowie auf den Bohrstopp im Knoblauchsland hin. Bei den vorhandenen Gräben seien Hochwasserschutz und Gewässerökologie zu beachten. Weiterhin werde auf den Grundwasserstand und die sich daraus ergebenden Maßnahmen hingewiesen.

Umgang mit der Stellungnahme des WWA:
Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass die Grundsätze des § 55 WHG beachtet. Der Bohrstopp wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Umsetzung Bohrungen zur Ermittlung des Grundwasserstands notwendig werden. Die Renaturierung des Gewässersystems Gründlach ist Bestandteil des Nürnberger Gewässerentwicklungskonzepts, aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, steht der Umsetzung der Renaturierung aber auch nicht im Wege. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zurückgenommen, die Bauflächen greifen nicht mehr in das Überschwemmungsgebiet ein. In Satzung und Begründung sind Hinweise zum hoch anstehenden Grundwasser enthalten.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD**) weise auf Lesefunde hin. Die genaue Ausdehnung sei nicht feststellbar. Die Denkmäler seien zu erhalten und Bodeneingriffe auf das notwenige Maß zu reduzieren, dazu seien geeignete Festsetzungen zu treffen.

Umgang mit der Stellungnahme des BLfD:
Auf städtischen Flächen sowie einem privaten Flurstück wurden archäologische Grabungen durchgeführt. Es liegt ein wissenschaftlicher Vorbericht der archäologischen Grabungen mit Freigabe der unteren Denkmalschutzbehörde vor. Im Ergebnis befinden sich in diesen Bereichen keine Bodendenkmale mehr. Bei den verbleibenden, privaten Flächen sind die Verdachtsflächen für Bodendenkmale nachrichtlich im Planentwurf gekennzeichnet. In der Satzung wird auf die verbliebenen Bodendenkmäler hingewiesen, weiterhin sind in Begründung und Umweltbericht Erläuterungen dazu enthalten.

Das **Luftamt Nordbayern** weise auf den Bauschutzbereich des Flughafens und die dort geltende Höhenbegrenzung von 60 m.

Umgang mit der Stellungnahme des Luftamtes:
Dies wird nachrichtlich in die Satzung aufgenommen, bauliche Anlagen mit einer Höhe über 60 m sind aktuell nicht vorgesehen.

Die **AG TG Flurbereinigung** fordere eine Prüfung, ob und in welchem Umfang die bestehenden Flurbereinigungsgrundstücke des Plangebiets aus der Flurbereinigung herausgenommen werden sollen. Die **AG TG Flurbereinigung sowie der Bayerische Bauernverband (BBV)** fordern, dass die Bepflanzung so gewählt werden solle, dass keine negativen Auswirkungen durch Eingrünung auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen. Es sei zu berücksichtigen, dass große Teile des Boxdorfer Flures über bestehende Gräben und Drainagen entwässert werden.

Umgang mit der Stellungnahme der AG TG Flurbereinigung bzw. des BBV:
Es liegen nur diejenigen Flurbereinigungswege im Geltungsbereich, die zur Fuß- und Radwegeerschließung für nötig erachtet werden. Diese Flurbereinigungswege bleiben so lange für den landwirtschaftlichen Verkehr frei, dass alle Felder nach wie vor mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen erreicht werden können. Bei den Festsetzungen zu Hecken wurden die Mindestabstände zu landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen laut Satzung TG Flurbereinigung eingehalten. Die Bestandssparten der TG Flurbereinigung wurden anhand der Pläne der TG ermittelt. Im Bereich des Geltungsbereichs müssen diese zurückgebaut werden. Damit die Felder in der Umgebung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, werden diese Sparten umgebunden.

Der **Wasserverband Knoblauchsland (WVK)** weise darauf hin, dass die Flächen im Geltungsbereich im Verbandsgebiet lägen. Ein Entzug der Flächen sei auszugleichen.

Umgang mit der Stellungnahme des WVK:
In vergleichbaren Bebauungsplanverfahren wurde bisher kein wirtschaftlicher Ausgleich für den Wegfall von Beregnungsflächen vorgesehen, dies ist weder in der Satzung des WVK vorgesehen, noch zwischen Stadt Nürnberg und WVK vereinbart.
Im Hinblick auf die weitere landwirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Beregnungsflächen des WVK sollte eine grundsätzliche Entscheidung und einheitliche Vorgehensweise zur Konfliktbewältigung getroffen werden, auf Grund der Ausdehnung des Verbandsgebietes auch unter Einbeziehung der Stadt Fürth.
Die Sparten des Wasserverbandes werden umgebunden, so dass die umliegenden Felder weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können.

Kosten
Für die Erschließung inkl. Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Grünflächen sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet.

Durch die Umlegung und den hohen Anteil an städtischen Flächen sowie die Erschließungsbeitragssatzung kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss ist für das erste Halbjahr 2023 vorgesehen. Im Anschluss daran wird die Umlegung durchgeführt.

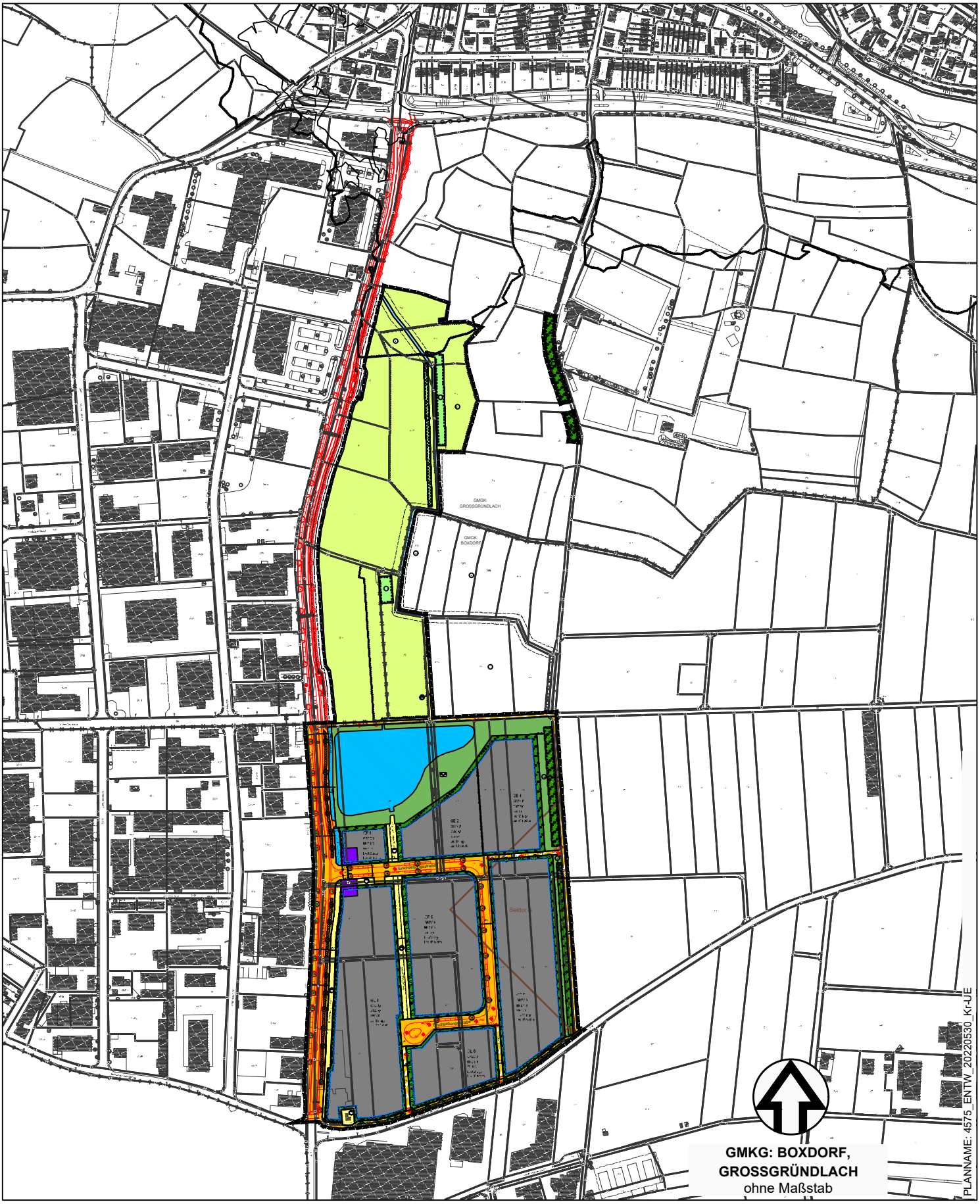
Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ soll mit geändertem Geltungsbereich gebilligt und die öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für dringend benötigte Gewerbegebiete geschaffen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4575 "SCHMALAU-OST"

für ein Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4575 „SCHMALAU-OST“

für ein Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße

Vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4575

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Würzburger Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil sowie der Beiplan sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet (Teilbaugebiete GE 1 bis GE 7 (Gebiete)) sind zulässig:

1.1. Im Gewerbegebiet mit den Gebieten GE 1 bis GE 7 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig, es sei denn, es handelt sich um öffentliche Gebäude im Sinne des § 50 Satz 1, 2. Alt. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

1.2. Im Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, unzulässig. Dies gilt nicht für solche Anlagen in den Gebieten GE 1 bis GE 3 sowie GE 5 bis GE 6, die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe folgenden Achtungsabstand oder angemessenen Sicherheitsabstand nicht überschreiten:

- Gebiet GE 1: 300 m
- Gebiet GE 2: 250 m
- Gebiet GE 3: 250 m

- Gebiet GE 5: 150 m
- Gebiet GE 6: 100 m

1.3. Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Emissionskontingente L_{EK} in dB und pro m²	
	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
GE 1	63	48
GE 2	65	60
GE 3	63	51
GE 4	63	46
GE 5	62	45
GE 6	62	46
GE 7	60	45

Für den im Planteil dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um das in der folgenden Tabelle angegebene Zusatzkontingent $L_{EK;\,zus}$:

Richtungssektor (Nord = 0°)	Sektorgrenze in °		Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor pro m² Grundstücksfläche	
	Anfang	Ende	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
A	45	135	+ 3	+ 3

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation im Gewerbegebiet werden folgende Immissionsorte (IO) herangezogen.

Immissionsort	Bezeichnung, Lage	Flurstücks Nr.
IO 1	Offenbacher Str. 23	314/2, Gmkg. Großgründlach
IO 2	Zinkenwerderstr. 15/17	319/102, (Hs-Nr. 15) und 319/103, (Hs.-Nr. 17), je Gmkg. Großgründlach
IO 3	An der Hofwiese	
IO 4	Herboldshofer Str. 35/37	365/21 (Hs.-Nr. 35) und 365/20 (Hs.-Nr. 37), je Gmkg. Boxdorf
IO 5	Steinacher Str. 22	356, Gmkg. Boxdorf
IO 6	Am Boxwald 15, Fürth	354/4, Gmkg. Sack
IO 7	Steinach 6, Fürth	638/3, Gmkg. Sack
IO 8	Zum Ried 10, Fürth	660/1, Gmkg. Sack
IO 9	Darmstädter Str. 18a	688, Gmkg. Boxdorf

Ein Vorhaben in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der jeweilige

Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.4. Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- öffentliche Gebäude im Sinne des § 50 Satz 1, 2. Alt. BImSchG
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- selbstständige Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe,
- Freizeitanlagen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sowie Vergnügungsstätten.

1.5. Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Ausnahmsweise können Betriebskantinen zugelassen werden.
- Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 800 m² Verkaufsfläche beträgt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gilt ausdrücklich nicht für das nahversorgungsrelevante Sortiment. Als gebietsversorgende Läden werden solche mit nahversorgungsrelevantem Sortiment eingestuft (Nürnberger Sortimentsliste gem. Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Tab. 6):

  Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel, Tiernahrung und Pflegemittel.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Über die im Planteil festgesetzte Wandhöhe (WH) wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und dem oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

2.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der festgesetzten Baumassenzahl (BMZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen.

3. Bauweise

3.1. Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch durchgehende Baukörper mit über 50 m Länge zulässig sind.

4. Abstandsflächen

4.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i. V. m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

5. Nebenanlagen

5.1. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,5 m nicht überschreiten.

6. Stellplätze, Carports und Garagen

6.1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen, für Läden und Verkaufsstätten sowie für gewerbliche Anlagen höchstens 80 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl.

6.3. Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich zu erreichen sein.

7. Werbeanlagen

7.1. Werbeanlagen der Fremdwerbung

Im gesamten Geltungsbereich ist Fremdwerbung unzulässig. Ausnahmsweise ist in den festgesetzten Flächen je eine Sammelwerbeanlage zulässig, die die Entwässerung nicht beeinträchtigt. Im Vergleich zu Werbeanlagen der Fremdwerbung dürfen an diesen Werbeanlagen nur Betriebe, die im Gewerbegebiet ansässig sind, werben (Sammelwerbeanlage). Die Höhe der Sammelwerbeanlagen darf eine Höhe von 5,0 m ab Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

7.2. Werbeanlagen der Eigenwerbung entlang der äußeren Erschließung

Fahnen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 10,0 m ab festgesetzter Geländehöhe, übrige freistehende Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 5,0 m ab festgesetzter Geländehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 5,0 m ab festgesetzter Geländehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

7.3. Werbeanlagen der Eigenwerbung entlang der inneren Erschließung

Freistehende Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 5,0 m ab festgesetzter Geländehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 3,0 m ab festgesetzter Geländehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

7.4. Werbeanlagen der Eigenwerbung am Gebäude

Werbeanlagen der Eigenwerbung an Gebäuden dürfen die tatsächliche Wandhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

7.5. Entlang öffentlicher Straßen sind pro Grundstück pro angefangener 100 m straßenbegleitender Grundstücksgrenze insgesamt maximal drei Werbeanlagen zulässig.

7.6. Beleuchtung von Werbeanlagen

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Werbeanlagen dürfen nur auf der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seiten beleuchtet werden oder dorthin leuchten.

Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Laufende Schriften, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung und Lichtprojektionen auf Außenwände sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.400 Kelvin zu verwenden, die keinen oder einen möglichst geringen Blau-, UV- und Infrarotanteil aufweisen.

8. Führung von Versorgungsleitungen

8.1. Leitungen zur Versorgung des Gebiets sind unterirdisch zu verlegen.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

9.1. Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, oberflächig und schadlos zu versickern bzw. zurückzuhalten.

9.2. Das anfallende Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden kann, ist von dem Gewerbegebiet in folgende Entwässerungsanlagen zu entwässern:

- Gebiet GE 1: Entwässerungsmulde 2
- Gebiet GE 2: Entwässerungsmulde 2
- Gebiet GE 3: Retentionsbecken
- Gebiet GE 4: Entwässerungsmulde 4
- Gebiet GE 5: Entwässerungsmulde 3
- Gebiet GE 6: Entwässerungsmulde 3 oder Regenwasserkanal
- Gebiet GE 7: Regenwasserkanal

9.3. Zur Ableitung von anfallenden Niederschlagswassern aus den öffentlichen sowie privaten Flächen sind Ableitungsmulden in den gemäß Planteil festgesetzten Flächen mit folgendem Volumen bzw. Bemessungsabfluss für den entsprechenden Bemessungsregen nachzuweisen:

Entwässerungsmulde 2:	2.310 l/s
Entwässerungsmulde 3:	570 l/s
Entwässerungsmulde 4:	550 l/s
Entwässerungsmulden parallel zur Wiesbadener Straße von der Erschließungsstraße bis zur Würzburger Straße:	601 m³
Ableitungsmulde nördlich des Retentionsbeckens:	50 l/s

9.4. Zur Rückhaltung und Ableitung von anfallenden Niederschlagswassern aus den öffentlichen sowie privaten Flächen sind Versickerungs- sowie Entwässerungsmulden bzw. ein Retentionsbecken zum flächigen Einstau in den gemäß Planteil hinweislich dargestellten Flächen mit folgendem Volumen nachzuweisen:

Regenrückhaltebecken:	3.390 m³
Versickerungsmulden im Straßenbegleitgrün der Wiesbadener Straße südlich der Erschließungsstraße:	108 m³

9.5. Ausnahmsweise sind geringfügige Verschiebungen der festgesetzten sowie hinweislichen „Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser“ unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird.

9.6. Für die einzelnen Gewerbeflächen ist eine individuelle technische Vorreinigung herzustellen und nachzuweisen.

10. Grünordnung innerhalb der Baugebiete

10.1. Private Grünflächen

Es sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche von Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Nicht anrechenbar sind Kies- und Schotterflächen. Die begrünten Flächen, auf denen Bäume nach Festsetzung 10.3 gepflanzt werden, die baufeldumlaufenden Pflanzstreifen nach Festsetzung 10.2 und die im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden auf die von Versiegelung freizuhaltende und gärtnerisch zu gestaltende Gesamtfläche angerechnet.

10.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Grundstücksgrenzen der jeweiligen Baufelder sind zu öffentlichen Flächen hin mit Ausnahme der Zufahrt(en) entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen baufeldumlaufend mit einem Pflanzstreifen zu versehen.

10.3. Baumpflanzungen

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die gemäß Planteil auf Baugrundstücken zur Pflanzung festgesetzten Bäume werden auf die erforderliche Anzahl angerechnet.

Für mindestens die Hälfte der zu pflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden.

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe hat eine Mindestbreite von 2,5 m aufzuweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein.

Für die Baumpflanzungen ist Pflanzware mindestens in der Pflanzqualität 3 x verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 -25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

10.4. Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20° ab einer Gesamtfläche von 100 m² sind mit Ausnahme erforderlicher Dachdurchdringungen und technischer Einrichtungen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bei der Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Dächern sind nur in Bauweisen zulässig, die eine Kombination mit Dachbegrünung ermöglichen (z. B. Aufständerung, Südausrichtung).

10.5. Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind alle 2,0 m mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,5 m (Boden-, bzw. Pflanzsubstrat netto ohne Stützkeil) herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

10.6. Begrünung von Carports, Garagen, Sichtschutzwänden, Müll- und sonstigen Nebengebäuden

Carports, Garagen, Müll- und sonstige Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Carports, Garagen, Sichtschutzwände und sonstige Nebengebäude sind auf mindestens 50 % der Fassaden-, bzw. Wandfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Das Pflanzbeet muss eine Fläche von mindestens 0,5 m² und eine Tiefe von mindestens 0,5 m aufweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

10.7. Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen. Für je 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach Festsetzung 10.3 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.

11. Öffentliches Grün

11.1. In der öffentlichen Grünfläche um das Retentionsbecken sind mindestens 25 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die im Zuge der Heckenpflanzungen (V 4-Maßnahme) zu pflanzenden Bäume sind nicht anrechenbar.

11.2. Im Verkehrsbegleitgrün sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

11.3. In der Erschließungsstraße sind mindestens 16 Bäume, in der Wiesbadener Straße mindestens 34 Bäume und in der Steinacher Straße mindestens 17 Bäume zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen ist Pflanzware mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 4 - 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Solitärbaum Stammumfang 25 – 30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

11.4. Die in der Erschließungsstraße hinweislich dargestellten Bäume dürfen um maximal 5,0 m von ihrem dargestellten Standort verschoben werden.

11.5. Es sind Baumscheiben mit mindestens 16 m² großen offenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Die Pflanzstreifen in der Steinacher und Wiesbadener Straße sind mindestens 3,0 m breit auszubilden.

12. Ersatzpflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen, Baumpflanzungen und Begrünungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Pflanzen und Gehölze sind in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch einen

standortgerechten Baum mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität am gleichen Standort zu ersetzen.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Artenschutz

13.1. Private Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen sind versickerungsfähig herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Ausnahmsweise dürfen Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden, wenn aus fachlichen Gründen (z. B. technischer Umweltschutz, Schwerlastverkehr) eine versickerungsfähige Befestigung ausscheidet.

13.2. CEF-Maßnahme 1 (Continuous Ecological Functionality, Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) (Kiebitz) auf Fl. Nr. 446 (Gmkg. Boxdorf)

Anlegen einer Kiebitzsenke (feuchte, flache Mulde, bis max. 40 cm Tiefe) am nördlichen Rand einer Ackerfläche mit einer Ausdehnung von insg. 480 m² innerhalb einer mindestens 1 ha umfassenden Agrarflur.

13.3. CEF-Maßnahme 2 (Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn)

Anlage von mindestens einem Blühstreifen auf den Fl. Nrn. 286/2, 287 und 287/2 (je Gmkg. Großgründlach) mit einer Gesamtfläche von 2.000 m² innerhalb eines Areals aus Ackerschlägen mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens 2 ha. Die Mindestbreite hat 5 m zu betragen.

13.4. Vermeidungsmaßnahme V 2: Anpflanzung einer niedrigen Hecke (Wuchshöhe bis 3 m) entlang des östlichen Außenrands des Gewerbegebiets (zum Teil identisch mit V 4 Maßnahme).

13.5. Vermeidungsmaßnahme V 4 (Gebüschbrüter)

Anlage 3-reihiger Hecken auf den Fl. Nrn. 278 und 281 (je Gmkg. Großgründlach) sowie auf den Fl. Nrn. 431, 435 und 438 (je Gmkg. Boxdorf) durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölze (Sträucher und Kleinbäume) im Osten und Norden des Geltungsbereichs mit einer Gesamtlänge von mindestens 280 m. Die Hecken sollten die Höhe von 3 m nicht überschreiten (spezielle Pflanzenauswahl und Pflege). Einzelne höherwüchsige Büsche oder Kleinbäume sind zulässig (bis 6 m).

13.6. Die Außenbeleuchtung der zu errichtenden baulichen Anlagen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Insbesondere sind reine Sicherheitsbeleuchtungen mit möglichst geringer Leuchtdichte auszustatten, bei Nachtbetrieb Innenbeleuchtungen nach außen hin abzuschirmen sowie Beleuchtungen von Laderampen und anderen lediglich zeitweise genutzten Bereichen auszuschalten, wenn keine Nutzung stattfindet.

Dabei sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.400 Kelvin zu verwenden, die keinen oder einen möglichst geringen Blau-, UV- und Infrarotanteil aufweisen.

Durch Abschirmungen und Richtungslenkung muss sichergestellt werden, dass Licht nicht in die Umgebung abstrahlt, insbesondere nicht in Richtung der nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen, insbesondere nicht zu den dort angelegten Flächen für V 2-, V 4- und CEF-Maßnahmen.

Die Außenbeleuchtung ist ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten.

14. Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nachweislich so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie

Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ erfüllen (s. auch die im Beiplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a):

Anforderungen gem. DIN 4109	Für Büroräume
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ in dB	L_a – 35

Mindestens einzuhalten ist $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Büroräume.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Erster Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch bereits realisierte Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 2018-01 abzustellen.

15. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind baulichen Anlagen und Nebenanlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

16. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen

16.1. Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5° sowie flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20°.

16.2. Die maximal zulässige Höhe technischer Anlagen (z.B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) ist auf maximal 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe beschränkt. Technischen Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

16.3. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

16.4. Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gewerbegebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Fassadenbegrünung kann angerechnet werden.

16.5. Einfriedungen sind nur in transparenter Ausführung z. B. als Doppelstabmattenzaun ohne durchlaufende Sockel mit einer Einfriedungshöhe von max. 2,0 m zulässig. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

1. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Gebiet liegt in Teilen innerhalb eines Anflugsektors des Flughafens. Innerhalb des Schutzbereichs gelten die Vorschriften des § 12 Abs. 3 Nr. 2a Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Der übrige Teil des Gebiets liegt außerhalb eines Anflugsektors. Für dieses Teilgebiet gilt § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG.

2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß Planteil Verdachtsflächen für Bodendenkmale. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Außerhalb der Verdachtsflächen gemäß Planteil unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Gründlach

Im Planbereich liegen Teile des im Amtsblatt vom 22.01.2022 ortsüblich bekanntgemachten festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Gründlach“.

§ 4
Hinweise

Störfallvorsorge

Bis zur Einführung der Verwaltungsvorschrift Technische Anleitung „TA Abstand“ ist der Leitfaden KAS-18 (mit 1. Ergänzung, 1. und 2. Korrektur und die Arbeitshilfe KAS-32) weiterhin als Erkenntnisquelle anwendbar. Der Achtungsabstand wird anhand von Referenzszenarien ohne Detailkenntnis ermittelt und kann aus dem Leitfaden KAS-18 entnommen werden. Der angemessene Sicherheitsabstand i. S. v. § 3 Abs. 5c BImSchG ist im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der anlagenspezifischen Faktoren gutachterlich zu berechnen. Vgl. Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2010): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Fassung, einschließlich ergänzender Korrekturen und Arbeitshilfen (Leitfaden KAS-18). Der Leitfaden KAS-18 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg eingesehen werden. Er ist auch auf der Website https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/KAS-Publikationen/Leitfaeden%2C%20Arbeits-%20und%20Vollzugshilfen/KAS_18.pdf&cid=1535 abrufbar (zuletzt geprüft am 29.03.2022).

Immissionsschutz

Die DIN 45691:2006-12 sowie die DIN 4109:2018-01 können beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Grundwasseraufstau

Untergeschosse sind ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Dabei ist auch ein mögliches Ansteigen des zukünftigen Grundwasserniveaus zu berücksichtigen.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 4487 vom 16.10.2003 (Amtsblatt Nr. 22 vom 05.11.2003, Seite 538) in Teilbereichen außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4575

„SCHMALAU-OST“

für ein Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße



Stand: Juni 2022 Nürnberg Luftbild Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4575 „SCHMALAU-OST“
für ein Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 14

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 16

I.4. PLANUNGSKONZEPT 19

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 19

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 20

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 20

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 21

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG 22

I.4.6. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN 25

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 29

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 32

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH EMISSIONSKONTINGENTE) 32

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 38

I.5.3. BAUWEISE 39

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 39

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 39

I.5.6. NEBENANLAGEN 39

I.5.7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN 39

I.5.8. WERBEANLAGEN 40

I.5.9. VERKEHRSFLÄCHEN 41

I.5.10. VERSORGUNGSFLÄCHEN 42

I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 42

I.5.12. ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 42

I.5.13. GEWÄSSERRANDSTREIFEN 45

I.5.14. GRÜNORDNUNG 46

I.5.15. FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT 54

I.5.16. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; ARTENSCHUTZ 54
I.5.17. IMMISSIONSSCHUTZ 56
I.5.18. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNGEN 58
I.5.19. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 58
I.5.20. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ / HOCHWASSERSCHUTZ 59
I.5.21. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 60
I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 60
I.7. BETEILIGUNGEN 63
I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 63
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 63
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 64
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 64
I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 64
I.9. KOSTEN 65

II. UMWELTBERICHT (STAND 30.05.2022) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

Auswertungsprotokoll Beweissicherung durch kombinierte Luft- und Aktenauswertung, Stufe 1: Kampfmittelvorerkundung, K.a. Tauber Spezial-Tiefbau GmbH & Co. KG (Nürnberg), 02.10.2018.

Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“, Entwässerungsstudie, Gaul Ingenieure GmbH (Nürnberg), vom 19.05.2022.

Bebauungsplan 4575 Schmalau-Ost, Maßnahmenkonzeption, wgf Landschaftsarchitekten GmbH (Nürnberg), vom 19.05.2022.

Freigabeprotokoll Schmalau, Semmler Munitionsbergungs GmbH, Siegenburg, 17.12.2020.

Hydrologische Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro messer (Fürth), vom 29.09.1997.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Ökologie Fauna Artenschutz (ehem. Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach) (Roth), vom 07.07.2016 in der Fassung vom August 2021.

Schalltechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro IBAS (Bayreuth), vom 23.05.2022, Bericht-Nr. 10.5332-b02.

Technischer Grabungsbericht, Büro Archäologie-Service Franken (ASF) (Hiltpoltstein), 21.12.2021, in der Fassung vom 09.05.2022.

Wissenschaftlicher Vorbericht zur archäologischen Untersuchung in Nürnberg Boxdorf, BLfD Maßnahmennummer M-2018-2049-1_0, Breidensein, Markus und Büro Archäologie-Service Franken (ASF) (Hiltpoltstein), 15.09.2021.

Konzepte:
Masterplan Gewerbeflächen, Stadt Nürnberg, 2020.

Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, Stadt Nürnberg, 2013.

Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg. Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption, Dr. Donato Acocella, 2015.

Baulandbeschluss, Stadtrat der Stadt Nürnberg, vom 27.09.2017 mit letzter Änderung vom 05.02.2020.

Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzepte) in der verbindlichen Bauleitplanung, Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg, vom 07.11.2013 und Umweltausschuss der Stadt Nürnberg, vom 09.10.2013.

BEGRÜNDUNG
ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4575
„SCHMALAU-OST“
für ein Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße

I. PLANBERICHT

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

Mit Beschluss vom Stadtplanungsausschuss am 20.05.2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ eingeleitet. Das Plangebiet umfasst Flächen nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße und umfasst ca. 20 ha.

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung in Nürnberg und der guten Rahmenbedingungen, die Nürnberg für Unternehmen bietet, übersteigt die hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das verfügbare Angebot bei Weitem. Dies zeigt sich vor allem in dem immer knapper werdenden Flächenangebot in den Gewerbegebieten. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ist es erforderlich, durch vorsorgliche bauleitplanerische Sicherung und liegenschaftliche Aktivitäten dafür zu sorgen, dass kontinuierlich Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten verfügbar sind. Ein Vorteil für die Entwicklung dieses Standorts ist die Tatsache, dass sich ein erheblicher Teil der Flächen im städtischen Eigentum befindet. Durch die Baurechtschaffung für neue gewerblich nutzbare Flächen können neue Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene gesichert werden.

Das Plangebiet Schmalau-Ost eignet sich aufgrund seiner Lage und Größenordnung für den Standorttyp „klassisches Gewerbe“. Hierzu gehören insbesondere kleinere und mittlere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, welche häufig auch emittieren (Erschütterungen, Schall). Neben Neuansiedlungen eignet sich die Fläche auch für Verlagerungen bestehender Betriebe. Darüber hinaus bietet sich das Gebiet für die Ansiedlung sogenannter Störfallbetriebe an, da sich das Plangebiet in einiger Entfernung zu schutzwürdigen Bebauungen, Nutzungen oder Objekten befindet.

Eine gute verkehrliche Erschließung, ein geordnetes Erscheinungsbild und attraktive Baufelder sind im Plangebiet zu gewährleisten. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, am Übergang zu einer flachen, offenen, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaft. Die zeitgemäße Gestaltung des durch das Gewerbegebiet neu entstehenden Ortstrands ist daher ein weiteres Planungsziel. Die Einbindung des Plangebiets in die angrenzende Landschaft ist auch deswegen von Bedeutung, da mit dem benachbarten Gewerbegebiet Schmalau-West aufgrund dessen fehlender Eingrünung bereits ein beträchtlicher Schaden im Landschaftsbild vorhanden ist.

Des Weiteren sind Gewerbegebiete üblicherweise dadurch gekennzeichnet, einen sehr hohen Flächenanteil zu versiegeln. Mit den Zielen, den erforderlichen naturschutzrechtlichen

Ausgleich im Plangebiet zu erbringen sowie das Niederschlagswasser oberflächennach abzuleiten bzw. zu versickern, wird auch der Klimaanpassung sowie dem Stadtklima Rechnung getragen.

Die Wiesbadener Straße ist auf der Grundlage des Generalverkehrsplans als Hauptverkehrsstraße zu ertüchtigen und Radschutzstreifen sind anzulegen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Wiesbadener Straße erfolgt eine Begrünung durch Baumreihen, die auch der Aufwertung des Ortsbilds der Schmalau-West dienen.

Ursprünglich war bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen, das Gebiet entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans zu einem überwiegenden Teil gewerblich zu entwickeln. Lediglich Teile des Überschwemmungsgebiets im nördlichen Bereich des Planungsgebiets sollten von gewerblicher Bebauung freigehalten werden. Auch das 1999 eingestellte Bebauungsplanverfahren „G4“ des im gleichen Jahr aufgelösten Zweckverbands Gewerbepark Nürnberg – Fürth – Erlangen verfolgte in der Schmalau-Ost eine ähnlich intensive bauliche Entwicklung der Flächen.

Indes weist der Standort Schmalau-Ost ein hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Eine zeitnahe Entwicklung gewerblicher Bauflächen an diesem Standort ist nur bei deren Beschränkung auf den Bereich südlich des Flurstücks Nr. 439, Gemarkung (Gmkg.) Boxdorf, möglich. Ein Teil des nördlich gelegenen Bereichs ist gleichzeitig als artenschutzrechtlicher Ausgleichsraum auf den bestehenden bleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu sichern. Im Laufe des Verfahrens wurden zudem Heckenpflanzungen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nordöstlich des Geltungsbereichs in zwei separaten Geltungsbereichen ergänzt. Zudem wurde im nördlichen Teil nunmehr das Überschwemmungsgebiet Gründlach festgesetzt.

Weitere Veränderungen des Plangebiets erfolgten bei den Straßenverkehrsflächen. Zum einen war die Steinacher Straße bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch in ihrer gesamten Breite Bestandteil des Geltungsbereichs, zum anderen die Wiesbadener Straße in ihrer gesamten Breit und auch Länge. Die Steinacher Straße ist im Laufe des Verfahrens gänzlich aus dem Plangebiet herausgefallen, da dort keine Maßnahmen geplant waren. Allerdings stellte sich im weiteren Verlauf heraus, dass ein Gehweg im Süden des Gewerbegebiets nötig wird, damit Fußgängerinnen und Fußgänger das Gewerbegebiet sicher erreichen können. Somit wurde der nördliche Teil der die Steinacher Straße wieder in den Geltungsbereich integriert. Von der Wiesbadener Straße wurde nur noch der Teil im Geltungsbereich belassen, der für den Anschluss des Plangebiets an die äußere Erschließung nötig ist.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet Schmalau-Ost liegt im Norden Nürnbergs ca. 14 km von der Nürnberger Innenstadt entfernt. Westlich benachbart liegt das Gewerbe- und Industriegebiet „Schmalau-West“. Südlich benachbart liegen die Gewerbegebiete „Am Steinacher Kreuz“ bzw. „südlich der Steinacher Straße“. Weiter südlich liegt das gewerblich geprägte Gebiet Fürth-Bislohe. In Fürth-Steinach wurden zwei Einrichtungsgroßmärkte errichtet. Erst in größerer Entfernung folgen zu allen Seiten Wohngebiete. Emittierende Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind auf Nürnberger Gemarkungen nicht geplant.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Die natürliche Geländehöhe steigt auf einer Länge von ca. 1.200 m von 292 m ü. NN im Norden auf 302 m ü. NN im Süden an.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur.

Im Plangebiet liegen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, es ist daher bis auf ein Gebäude (Gasverdichterstation) unbebaut.

I.3.1.3. Kultur- und Sachgüter

Es wurden archäologische Grabungen mit einer Sondierungsfläche von ca. 12,5 ha vorgenommen. Gemäß den Berichten zu den erfolgten archäologischen Grabungen liegen innerhalb und angrenzend an die geplanten Bauflächen im Plangebiet mehrere vorgeschichtliche Fundstellen, die zu einem ausgedehnten vorgeschichtlichen Siedlungsareal der Spätbronze- und Urnenfelderzeit sowie der Frühlatènezeit gehören. Mit Ausnahme der Flurstücks Nummern (Fl. Nrn.) 430, 431, 435, 439, 449, 450, 451, 454 und 455/2 (Gmkg. Boxdorf) wurden die Flächen vollständig archäologisch untersucht (untersuchte Flächen: Fl. Nrn. 432, 432/1, 433, 434, 436, 437, 437/1, 438, 447, 448, 452, 453, 455, 455/1, 456, 457 und 458 je Gmkg. Boxdorf). Die Grabungen brachten eine von der Spätbronzezeit bis in die späte Urnenfelderzeit (ca. 1.350 – 800 v. Chr.) belegte Siedlung mit Hausgrundrissen, Brunnen und einer Töpfereifläche zu Tage, nahe den locker gestreuten Höfen befanden sich die Gräber der verstorbenen Bewohnerinnen und Bewohner. Stellenweise wurde die Fläche in der Frühlatènezeit (ca. 450 – 350 v. Chr.) wieder besiedelt. Auf den untersuchten Flächen im Plangebiet liegen somit keine Bodendenkmäler mehr vor. Die o. g., nicht untersuchten Flurstücke, bergen noch Bodendenkmäler, die bei geplanten Bodeneingriffen dort vorab untersucht werden müssen.

Hinsichtlich im Plangebiet vorhandener Sachgüter (insb. Leitungen für Wasser, Strom, Drainage, Gas, Telekom, etc.) wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4575 verwiesen (s. Kap. I.3.3.4). Bei dem bestehenden Gebäude an der Steinacher Straße (Haus-Nr. 100) handelt es sich laut Begründung (s. Kap. I.5.10) um eine Gasverdichter-Station.

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

<u>Boden</u>

Die Böden im nördlichen Bereich sind gekennzeichnet durch ihre Grundwassernähe sowie durch besondere ökologische Funktionen (Wasser-, Arten- und Biotopschutzfunktion, s. Anlage 1 des Umweltberichts). Die Böden, insbesondere im südlichen Teil, weisen eine Ertrags- und Filterfunktion auf und sind daher auch für die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau von Bedeutung. Die weit verbreitete Grundwassernähe bedingt eine meist ungünstige Versickerungseignung. Lediglich im südlichen Teil des Plangebiets kann die Versickerungseignung als mittel eingestuft werden. Kenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sowie über Vorbelastungssituationen liegen dem Umweltamt (UwA) nicht vor. Insgesamt ist die ökologische Wertigkeit des Schutzgutes Boden als hoch einzustufen.

<u>Wasser</u>

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen bzw. Nordwesten gerichtet (s. Anlage 2a des Umweltberichts). Das Grundwasser kann im nördlichen Teil in Zeiten von Grundwasserhochständen bis nahe an die Geländeoberkante ansteigen und bewegt sich grundsätzlich im Bereich von 0 – 1,5 m unter Geländeoberkante (u. GOK). Nach Süden vergrößert sich mit steigendem Gelände der Grundwasserflurabstand bis auf 3 – 5 m (s. Anlage 2b des Umweltberichts). Aufgrund der geringen Mächtigkeit sowie der geringen Filter- und Pufferwirkung der Grundwasserdeckschichten ist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen gegeben. Eine Vorbelastungssituation für das Schutzgut Wasser liegt im Knoblauchsland großräumig durch Grundwassernutzungen sowie aufgrund benachbarter Siedlungsgebiete vor. Insgesamt ist die ökologische Wertigkeit des Schutzgutes Wasser als hoch einzustufen.

Pflanzen

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich bzw. gemüsebaulich genutzt. Aufgrund der hohen Nutzungsintensität haben diese Bereiche nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Den zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des Umgriffs vorhandenen Gräben fehlt die typische, bachbegleitende Vegetation weitgehend, weshalb ihnen im aktuellen Zustand nur eine mittlere Bedeutung zugeordnet werden kann. Wertgebend aus vegetationskundlicher Sicht sind jedoch die beiden, auch in der Stadtbiotopkartierung erfassten Heckenstrukturen im Südteil (Biotop Nr. N-1557-001 u. -003 / Teilfläche -002: Hecke entlang des Schmalaugrabens liegt außerhalb des Umgriffs). Die Heckenstrukturen wurden auch im ABSP als Biotop-Nr. 127 (lokal bedeutsamer Lebensraum) erfasst. Die Bedeutung dieser Biotopstrukturen ist als hoch einzustufen, insb. auch deshalb, weil sie die einzigen Strukturelemente in einem weitgehend ausgeräumten Umfeld darstellen (s. Anlage 3 des Umweltberichts).

Tiere

Insbesondere bodenbrütende Vogelarten haben im Gebiet ihren Lebensraum (Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn). Die Hecke im Eingriffsraum (Biotop Nr. N-1557-001) wird von gebüschbrütenden Vogelarten genutzt (Dorngrasmücke vor Ort nachgewiesen, Feldsperling und Klappergrasmücke im näheren Umfeld, Goldammer in weiterer Umgebung). Das Plangebiet weist somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil der Kulturlandschaft Knoblauchsland, dessen möglichst vollständiger Erhalt aufgrund umfangreicher Flächenverluste durch den Flughafen und andere bauliche sowie sonstige Nutzungen einen hohen Stellenwert einnimmt. Das Landschaftsbild ist wesentlich geprägt von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerbau und Gemüseanbau, sowie den angrenzenden, mehr oder weniger gut eingebundenen Rändern der Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Trotz der Beeinträchtigungen und Defizite, die durch die unzureichende Einbindung der Baugebiete und das weitgehende Fehlen von Kleinstrukturen und landschaftstypischen Elementen entstehen, ist die flache, offene, durch landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Landschaft ein wichtiger Ausgleich zu den vorhandenen bebauten Bereichen.

Hinsichtlich einer ausführlicheren Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird auf den Umweltbericht vom 30.05.2022 verwiesen.

I.3.1.5. Verkehr

Das Plangebiet ist bereits für den Schwerlastverkehr bzw. motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Würzburger Straße (KR N 3) an das regionale bzw. überregionale Straßennetz in Richtung B4 bzw. A3/E45 und über die Straße In der Schmalau an die A73 angebunden. Die nächste Autobahnanschlussstelle (A 73) befindet sich nur ca. 1,5 km vom Standort entfernt. Auch der Albrecht Dürer Airport Nürnberg ist vom Standort aus gut erreichbar (knapp 8 km).

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erfolgt entlang der Wiesbadener Straße durch die Buslinien Nr. 178 nach Fürth-Rathaus und Weiherhof (b. Zirndorf), die Nr. 179 nach Großgründlach und Fürth-Rathaus sowie mit der Nr. 290 von Nürnberg-Am Wegegeld nach Erlangen Süd.

Das Plangebiet ist darüber hinaus über den Radweg entlang der Würzburger Straße und die Nebenstraße Am Steinacher Kreuz für den Radverkehr erschlossen.

I.3.1.6. Vorbelastungen (Klima, Lufthygiene, Kampfmittel, Lärm)

Klima

Die bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen ist im überwiegenden Teil hoch. Die Fläche übernimmt somit aktuell eine Ausgleichsfunktion für die westlich gelegenen, bioklimatisch weniger günstigen Siedlungsbereiche, v. a. das Gewerbegebiet Schmalau-West (s. Anlage 4b zum Umweltbericht). Für das Schutzgut Klima ist im Planungsbereich, da es sich um ein weitestgehend unbebautes Gebiet handelt, keine Vorbelastungssituation gegeben.

Lufthygiene

Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist die Lage an der Wiesbadener Straße (Verkehrsmengenprognose 2035: ca. 5.600 bis 8.000 Kfz/24h) und die Nähe zur Würzburger Straße (Verkehrsmengenprognose 2035: ca. 9.500 bis 12.000 Kfz/24h) zu berücksichtigen. Zur Schadstoffbelastung der Außenluft existieren für das Plangebiet keine Messdaten oder Modellrechnungen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die lufthygienische Situation mit wenigen Abstrichen mit den Gegebenheiten im Bereich der städtischen Luftmessstation am Flughafen Nürnberg vergleichbar ist. Auf der Basis der Jahreswerte am Flughafen für 2021

Stickstoffdioxid (NO2):	14 µg/m³	(Jahresgrenzwert 40 µg/m³)
Feinstaub (PM10):	13 µg/m³ 1 Überschreitungstag	(Jahresgrenzwert 40 µg/m³) (35 Tage / Jahr zulässig)
Feinstaub ($PM_{2,5}$):	11 µg/m³	(Jahresgrenzwert 25 µg/m³)

lässt sich für das Plangebiet auf eine moderate Belastungssituation rückschließen. Auch unter Berücksichtigung der stärker verkehrsexponierten Lage des Geltungsbereichs (gegenüber der Referenzstation Flughafen) sind aktuell weder für Stickstoffdioxid, noch für Feinstaub Überschreitungen der Immissions-Grenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) zu prognostizieren.

Kampfmittel

Für das Plangebiet „Schmalau-Ost“ wurde im Jahre 2018 vom Büro K. A. Tauber Spezial-Tiefbau GmbH & Co. KG eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Untersuchung betrifft das künftige Gewerbegebiet. Für diese Flächen ergibt die Auswertung der Archivalien und der Fachliteratur, dass Steinach kein ausgewiesenes Angriffsziel der alliierten Luftstreitkräfte war. Aufgrund der Lage zwischen militärisch bedeutenden Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen kam es jedoch wiederholt zu Streutreffern im Zuge der zahlreichen Angriffe auf diese. Es lassen sich keine Hinweise auf Bombardierungen oder Bodenkampfhandlungen im Auswertungsgebiet entnehmen. Aus dem Bau zweier (Flak-)stellungen am südwestlichen Rand des Auswertungsgebiets außerhalb des Projektgebiets ergibt sich keine potentielle Gefährdung für selbiges. Mit Flug vom 02.03.1943 lassen sich 80 Meter nordöstlich des zu untersuchenden Areals zwei Bombentrichter identifizieren, welche wahrscheinlich aus einem von zwei Nachtangriffen vom 26.02.1943 auf Nürnberg (NARA, RG243 E26 BOX15) resultieren. Aufgrund der Entfernung ist keine potentielle Gefährdung für das Projektgebiet auszuweisen. (s. Tab. 4, K. A. Tauber Spezial- Tiefbau GmbH & Co. KG; s. Abb. 2, K. A. Tauber Spezial-Tiefbau GmbH & Co. KG).

Für die gewerblichen Flächen (Untersuchungsgebiet des Büros. A. Tauber Spezial-Tiefbau GmbH & Co. KG) konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (KATEGORIE 1; BMUB & BMVG 2014, AH KMR, S. 46).

Eine kampfmitteltechnische Freigabe konnte bisher für eine Teilfläche des Plangebiets erreicht werden (Fl. Nrn. 430, 431, 432/1, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 437/1, 438, 447, 448,

449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 455/1, 455/2, 456, 457 und 458 je Gmkg. Boxdorf). Denn auf den städtischen sowie auf manchen privaten Flurstücken wurden die archäologischen Grabungen durch eine verantwortliche Person (nach § 19 SprengG) begleitet, die die spezielle Fachkunde als Aufsichtsperson in der Kampfmittelbeseitigung nachweist. Dies dient der Absicherung der Mitarbeiter der archäologischen Grabungen und der Vorbereitung der späteren Bebauung. Die Sondierungstiefe betrug ca. 4,0 m. Trotz der kampfmitteltechnischen Freigabe sind weitere Funde von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Auf den übrigen privaten Flurstücken im Plangebiet wurden keine archäologischen Grabungen vorgenommen und daher auch keine Sondierung von Kampfmitteln. Für diese Flurstücke liegen daher keine kampfmitteltechnischen Freigaben vor. Im Zuge deren Freimachung ist für alle Bodeneingriffe aber grundsätzlich eine baubegleitende Kampfmittelräumung gem. BGI 833 (Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft) anzuwenden.

Lärm

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Gewerbeflächen, im weiteren Umfeld auch Wohngebiete. Das Plangebiet ist bisher überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche. Aufgrund dieser Nutzung gehen vom Gebiet nur geringe Lärmemissionen bedingt durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung aus. Andererseits befinden sich im Geltungsbereich auch keine schutzwürdigen Nutzungen, welche von den Lärmimmissionen aus den umliegenden, ausgedehnten Industrie- und Gewerbeflächen bzw. Straßen wesentlich negativ beeinflusst wären. Dennoch ist das Gebiet selbst durch Verkehrslärm von der Wiesbadener Straße sowie Steinacher Straße und Gewerbelärm aus den Gewerbegebieten südlich der Steinacher Straße bzw. Steinacher Hauptstraße und dem westlich gelegenen Industrie- und Gewerbegebiet Schmalau-West vorbelastet.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dieses liegt mit Stand 23.05.2022 vor. Zu untersuchen sind zum einen die vorhandenen Vorbelastungen sowie die zu erwartenden Belastungen angrenzender Wohnlagen (Immissionsorte) durch Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm.

Immissionsort	Bezeichnung, Lage	Flurstücks Nr.	Schutzbedürftigkeit
IO 1	Offenbacher Str. 23	314/2, Gmkg. Großgründlach	(MI)
IO 2	Zinkenwerderstr. 15/17	319/102, (Hs-Nr. 15) und 319/103, (Hs.-Nr. 17), je Gmkg. Großgründlach	(WA)
IO 3	An der Hofwiese		(WA)
IO 4	Herboldshofer Str. 35/37	365/21 (Hs.-Nr. 35) und 365/20 (Hs.-Nr. 37), je Gmkg. Boxdorf	(WA)
IO 5	Steinacher Str. 22	356, Gmkg. Boxdorf	(MI)
IO 6	Am Boxwald 15, Fürth	354/4, Gmkg. Sack	(MI)
IO 7	Steinach 6, Fürth	638/3, Gmkg. Sack	(MI)
IO 8	Zum Ried 10, Fürth	660/1, Gmkg. Sack	(WA)
IO 9	Darmstädter Str. 18a	688, Gmkg. Boxdorf	GI

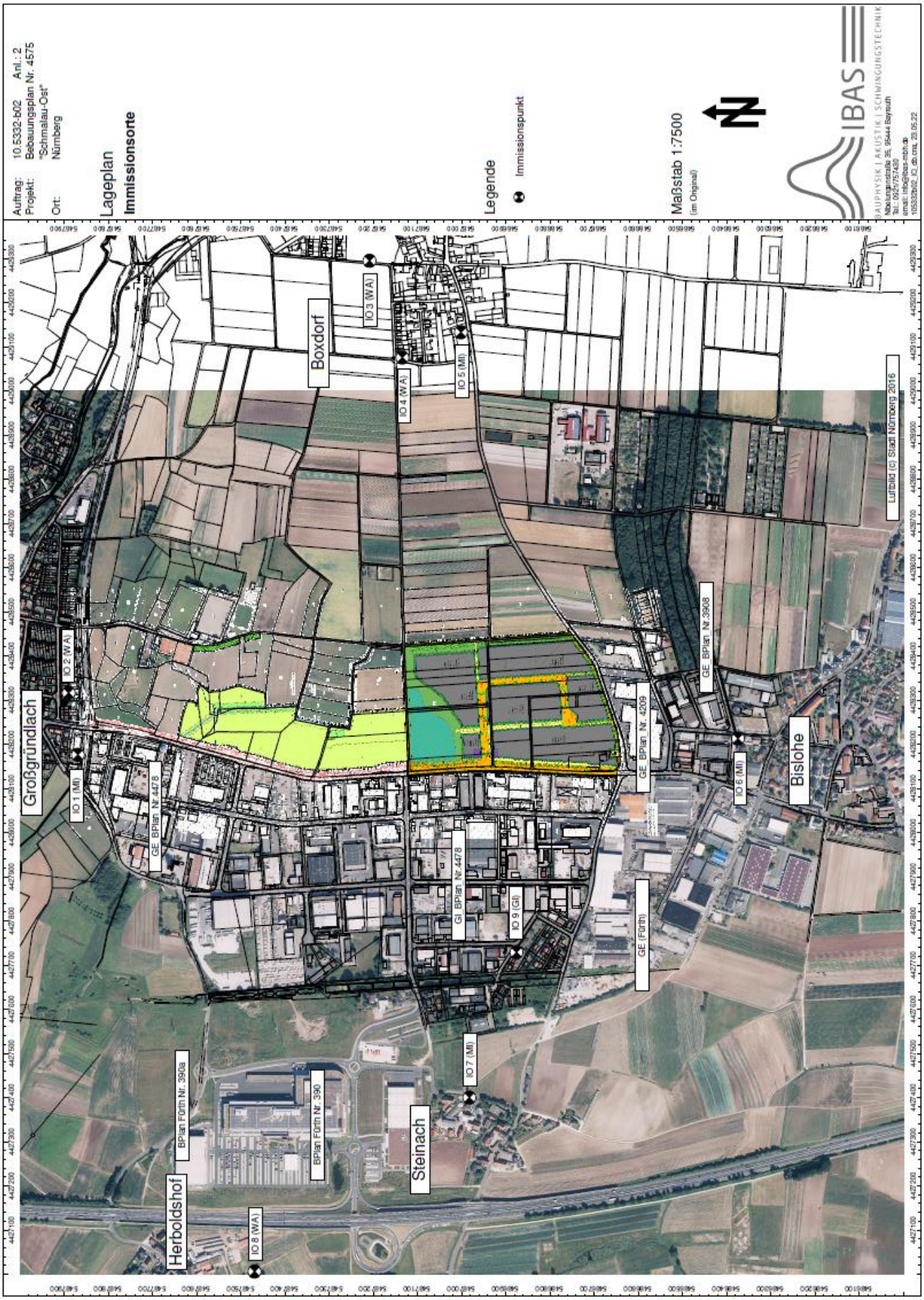


Abb. 1: Lageplan Immissionsorte
Quelle: IBAS Ingenieurbüro; Luftbild © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Gewerbelärm

Vorbelastung der Umgebung

Die Schmalau-West sowie die südlich an die Schmalau-Ost angrenzenden Gewerbegebiete sind vollständig aufgesiedelt. Zur Berechnung der Gewerbelärmvorbelastung wurde, soweit vorliegend, auf die schalltechnischen Auflagen in Genehmigungsbescheiden abgestellt. Insofern solche nicht vorliegen, wurden gebietstypische Flächenschallleistungspegel belegt. Diese betragen für Gewerbegebiete (GE) L_{WA}“ = 60 / 50 dB(A) (tags/nachts), für Industriegebiete (GI) L_{WA}“ = 65 / 55 dB(A) (tags/nachts).

Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnung ergeben sich für die Gewerbegeräuschvorbelastung folgende Werte:

Immissionsort (IO)	Lage	Gewerbegeräusch-vorbelastung [dB(A)] tags/nachts	Orientierungswert der DIN 18005 [dB(A)] tags/nachts
IO 1	Offenbacher Str. 23	58/49	60/45
IO 2	Zinkenwerderstr. 15/17	55/43	55/40
IO 3	An der Hofwiese	47/36	55/40
IO 4	Herboldshofer Str. 35/37	50/38	55/40
IO 5	Steinacher Str. 22	49/39	60/45
IO 6	Am Boxwald 15	61/50	60/45
IO 7	Steinach 6	55/45	60/45
IO 8	Zum Ried 10	52/40	55/40
IO 9	Darmstädter Str. 18a	64/54	(70/70)

Tab. 1: Gewerbegeräuschvorbelastung
Quelle: IBAS Ingenieurbüro.

Im Resultat zeigt sich, dass die Vorbelastung an den nördlich gelegenen Immissionsorten IO 1 und IO 2 den Orientierungswert nachts überschreitet. Am IO 2 wird außerdem der Orientierungswert für die Tagzeit durch die Vorbelastung ausgeschöpft. Auch am südlichen IO 6 wird der herangezogene Orientierungswert eines Mischgebiets durch die Vorbelastung tags und nachts erreicht bzw. überschritten. An den westlichen Aufpunkten IO 7 und IO 8 wird der Orientierungswert tags noch um mindestens 3 dB unterschritten, nachts jedoch ebenfalls ausgeschöpft.

Durch den größeren Abstand der östlichen Immissionsorte von den relevanten Quellen wird am dort maßgebenden Immissionsort IO 4 der Orientierungswert durch die Vorbelastung (mit oben genannten Ansatz) tags um 5 dB, nachts um 2 dB unterschritten. Die Vorbelastung liegt dort, relativ betrachtet, auf einem geringeren Niveau.

Da die Vorbelastung in der derzeitigen Bestandssituation zur Nachtzeit bereits fast an jedem Immissionsort die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreitet und zur Tageszeit ebenso an manchen, wurden keine weitere Entwicklungspotentiale für die Bestandsbetriebe, für die schalltechnischen Auflagen in Genehmigungsbescheiden vorhanden sind, einberechnet. Denn weiter hinzukommende Schallemissionen, die in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig wären, würden zu keiner relevanten Erhöhung der Vorbelastung führen. Die Annahme des gebietstypischen Flächenschallleistungspegels bzw. nutzungstypischer Emissionswerte für alle Bestandsbetriebe, für die keine schalltechnischen Auflagen in Genehmigungsbescheiden vorliegen, stellt eine Worst Case-Betrachtung dar. Die gegenwärtige Gewerbelärmvorbelastung stellt daher ebenso den Prognosenullfall bezüglich der Gewerbelärmvorbelastung dar.

Verkehrslärm

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Neben dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen sind auch die Geräuscheinwirkung der A73 sowie der S-Bahnverschwenktrasse und der geplanten Güterzugtrasse zu beachten. Die Geräuscheinwirkung der A73 besitzen, bezogen auf das Plangebiet, eine nur untergeordnete Bedeutung. Der Emissionspegel der Straße wird gemäß Planfeststellungsunterlagen, ohne Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen, einbezogen. Die S-Bahnverschwenktrasse und die geplante Güterzugtrasse werden mit den Emissionspegeln gemäß Planfeststellungsverfahren, ohne Berücksichtigung des Schienenbonus und ohne Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungswerg, berücksichtigt.

Bezogen auf die zukünftigen, ohne Realisierung des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen sind folgende Frequentierungszahlen in der Prognose 2035 in Ansatz zu bringen (Prognose-Nullfall):

Würzburger Straße (östlich der Wiesbadener Straße): 12.000 Kfz/24 h
Würzburger Straße (westlich der Wiesbadener Stra0e): 9.500 Kfz/24 h
Wiesbadener Straße (südlich der Würzburger Straße): 8.000 Kfz/24 h
Wiesbadener Straße (nördlich der Würzburger Straße): 5.600 Kfz/24 h
Steinacher Straße (westlich der Wiesbadener Straße): 6.700 Kfz/24 h
Steinacher Straße (östlich der Wiesbadener Straße): 4.300 Kfz/24 h

Die jeweiligen Verkehrszahlen wurden durch das Verkehrsplanungsamt ermittelt. In 25 m Entfernung betragen die Emissionspegel in dB(A):

Straße/Abschnitt	Emissionspegel $L_{m,E}$ [dB(A)]	
Würzburger Straße (östlich Wiesbadener Straße)	tags	83,9
	nachts	76,0
Würzburger Straße (westlich Wiesbadener Straße)	tags	82,8
	nachts	76,0
Wiesbadener Straße (südlich Würzburger Straße)	tags	81,6
	nachts	74,2
Wiesbadener Straße (nördlich der Würzburger Straße)	tags	76,6
	nachts	68,6
Steinacher Straße (westlich Wiesbadener Straße)	tags	80,9
	nachts	73,0
Steinacher Straße (östlich Wiesbadener Straße)	tags (50 km/h)	78,3
	tags (30 km/h)	75,3
Steinacher Straße (westlich Wiesbadener Straße)	nachts (50 km/h)	70,5
	nachts (30 km/h)	67,7

Tab. 2: Gewerbegeräuschvorbelastung Emissionspegel
Quelle: IBAS Ingenieurbüro.

Sportanlagenlärm

Es sind darüber hinaus die Auswirkungen der Sportanlagen im Nordosten zu untersuchen. Die Ergebnisse zeigen, dass im nördlichen Plangebiet (GE 3) Beurteilungspegel (Wirkpegel) von bis zu 46 dB(A) prognostiziert werden. Der Immissionsrichtwert für die Ruhezeit in Gewerbegebieten von 65 dB(A) wird somit sicher eingehalten. Die Einwirkungen im Süden des Plangebiets liegen mit bis zu 43 dB(A) bei geringeren Pegeln. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden im Plangebiet nicht überschritten. Zusätzliche Rücksichtnahmepflichten für die Sportvereine sind daher nicht zu erwarten. Die Erweiterungsabsichten der Vereine werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 sowie der Regionalplan Region Nürnberg beinhalten die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden verbindlichen Ziele der Raumordnung für die Stadt Nürnberg. Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Sie werden von den Regionalen Planungsverbänden aufgestellt und bei Bedarf fortgeschrieben.

Im LEP 2020 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Metropole im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Metropolen kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der überregionalen Entwicklung sowie in überregionalen Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Sport, Kultur, Verwaltung und Wirtschaft zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4575 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg (mit Fortschreibung vom 16.12.2020: 21. Änderung) soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden. Der Regionalplan selbst sieht für den Planungsraum eine Flurdurchgrünung als landschaftspflegerische Maßnahme vor.

Der Bebauungsplan Nr. 4575 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplans, ein Gewerbegebiet, stimmt im südlichen Bereich mit der Darstellung des wirksamen FNP überein.

Die Festsetzungen für den Artenschutz (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) im nördlichen Bereich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Festsetzung der landwirtschaftlichen Flächen entsprechen nicht den Darstellungen des FNP. Die auf diesen Flächen festgesetzten CEF- Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality, d. h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind allerdings eine Voraussetzung für die Realisierung der südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen. Die Festsetzung der landwirtschaftlichen Flächen im direkten Anschluss an die Artenschutzmaßnahmen der Schmalau (CEF 1 und CEF2) ist erforderlich, um die hohe Wertigkeit des Bereichs für bodenbrütende Vogelarten dauerhaft sicherzustellen. Die Maßnahmen für Kiebitz und Feldlerche werden unterstützt, in gewissem Umfang gegen Beeinträchtigungen gepuffert und eigene Maßnahmen für das Rebhuhn

durch die Sicherung der Flächen als landwirtschaftliche Flächen vermieden. Im Osten schließen direkt weitere Artenschutzmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten an, die einem anderen Bebauungsplanverfahren (Nr. 4288, Proeslerstraße) zugeordnet sind. Insgesamt weist der Gesamtbereich eine hohe Wertigkeit für diese Vogelarten mit relativ hohen Besatzdichten auf und wird durch die Kombination von Flächenfestsetzung und Artenschutzmaßnahmen für diese dauerhaft gesichert.

Die im FNP als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Wiesbadener Straße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die im FNP als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung übergeordnete Freiraumverbindung dargestellte Fläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt bzw. dort, wo der landwirtschaftliche Verkehr diese Verbindung noch mitnutzen muss, als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg - landwirtschaftlicher Verkehr festgesetzt.

Somit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben. Eine Änderung der Darstellungen des FNP im nördlichen Bereich der Schmalau-Ost ist daher nicht erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ grenzt der Bebauungsplan Nr. 4478. Dieser ragt auch teilweise in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“. Südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nrn. 3938 sowie 4290. Diese grenzen jedoch nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“. Die Bebauungspläne Nrn. 3938, 4290 sowie 4478 setzen Gewerbe- bzw. Industriegebiete fest.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Plangebiet erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bisher größtenteils gemäß § 35 BauGB. Teile der Wiesbadener Straße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4478. Dieser Bebauungsplan setzt in den betroffenen Flächen eine Straßenverkehrsfläche fest.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Es liegen mit den Biotopen Nr. N - 1557.001 und Nr. N - 1557.003 jeweils „naturnahe Hecken“ vor. Das Biotop Nr. N-1531-001, „Extensivwiese – z.T. seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese/Großröhricht“ befindet sich nördlich des Geltungsbereichs, im Bereich des künftigen Straßenausbaus der Wiesbadener Straße.

Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler. (Trink-)Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet selbst nicht vor, jedoch befindet sich abstromig das (Trink-)Wasserschutzgebiet der infra Fürth GmbH.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind Teilflächen aufgrund bereits vorliegender Lesefunde als Bodendenkmäler
S. d. Art. 1 Abs. 4 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) kartiert. Aufgrund dessen haben auf den meisten Flurstücken archäologische Grabungen stattgefunden (s. Kap I.3.1.3). Auf den Flurstücken, auf denen archäologische Grabungen vorgenommen wurden, sind keine Bodendenkmale mehr vorhanden, es besteht die allgemeine Meldepflicht. Auf

den übrigen Flurstücken jedoch, auf denen keine Grabungen vorgenommen werden konnten (s. Planzeichnung), besteht nach wie vor der Verdacht auf Bodendenkmale. Dortige Eingriffe in den Boden bedürfen einer Erlaubnis.

I.3.2.2.c. Artenschutz

Insbesondere bodenbrütende Vogelarten haben im Gebiet ihren Lebensraum (Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn). Die Hecke im Eingriffsraum (Biotop Nr. N-1557-001) wird von gebüschbrütenden Vogelarten genutzt (Dorngrasmücke vor Ort nachgewiesen, Feldsperling und Klappergrasmücke im näheren Umfeld, Goldammer in weiterer Umgebung).

In das Plangebiet ragen Pufferstreifen, die von den FCS-Maßnahmen (FCS = Favourable Conservation Status, d. h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen) aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4288 „Proeslerstraße“ resultieren. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz von Kiebitzen und Feldlerchen und erfordern eine bestimmte Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen.

I.3.2.2.d. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Im Norden des Geltungsbereichs werden Teilflächen des gem. § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiets Gründlach umfasst (s. Anlage 3 des Umweltberichts).

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Da im Plangebiet keine Wohneinheiten errichtet werden, wird durch die Planung kein Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Ebenso ist das Plangebiet bereits durch den ÖPNV ausreichend erschlossen. Durch die Planungen entstehen daher keine Bedarfe.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Flurstücke befindet sich im städtischen Eigentum. Zur Umsetzung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Der Umlegungsausschuss hat am 17.02.2017 das Umlegungsverfahren Schmalau Südost eingeleitet und am 08.03.2017 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Das Umlegungsgebiet wurde mit Beschluss vom 10.09.2019 sowie vom 05.05.2022 durch den Umlegungsausschuss geändert und am 16.10.2019 sowie am 25.05.2022 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Das Umlegungsverfahren wird durch den Umlegungsausschuss im Amt für Geoinformation, Bereich Bodenmanagement, vorbereitet und durchgeführt.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Das Nutzungs- und Planungskonzept wird durch nachfolgende kommunalpolitische Beschlüsse mitgeprägt:

<u>Stadtrat vom 24.05.2017 mit letzter Änderung vom 05.02.2020: Baulandbeschluss</u>

Der Baulandbeschluss des Stadtrats ist im Amtsblatt vom 04.03.2020 bekanntgemacht. Bei der hier vorliegenden Angebotsbebauungsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Zentral ist hier ein Nachweis von öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Grünflächen im Umfang von etwa 10 m² je 150 m² bebauter Fläche.

<u>Stadtrat vom 21.10.2020: Masterplan Gewerbeflächen</u>

Der Masterplan Gewerbeflächen beschreibt die Grundsätze und Leitziele der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik der Stadt Nürnberg. Zentrale Aufgabe der Gewerbeflächenpolitik ist es, ein ausdifferenziertes Flächenangebot bereitzuhalten, das den vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen entspricht. Mit Blick auf die Stadtgröße sowie die positive Wirtschaftsentwicklung verfügt Nürnberg über ein äußerst geringes Gewerbeflächenangebot. Neben Neuansiedlungen benötigen gerade wachsende, bereits in Nürnberg ansässige

Unternehmen die Möglichkeit, sich innerhalb der Stadt auf größere Flächen zu verlagern. Die Bereitstellung von Flächen trägt somit dazu bei, Arbeitsplätze in Nürnberg zu sichern und neue zu schaffen. Die Entwicklung neuer Gewerbestandorte bietet zudem die Chance für eine spezifische Profilierung, die sich im Bestand so nachträglich nicht umsetzen lässt. Die Gewerbeflächen im Entwicklungsgebiet Schmalau-Ost eignen sich gemäß dem Masterplan für den Nutzungstypen „klassisches Gewerbe“. Hierzu gehören insbesondere kleinere und mittlere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe.

Stadtrat vom 23.10.2013: Einzelhandelskonzept

Das „Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, 2013) wurde am 23.10.2013 vom Stadtrat beschlossen. Vorrangiges Ziel des Konzepts ist es, die städtebaulich integrierten, dezentralen Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und zu stärken. Dies betrifft innerhalb der polyzentralen Siedlungsstruktur insbesondere auch den Funktionserhalt der kleineren zentralen Versorgungsbereiche (C- und D-Zentren) und der Nahversorgungsstandorte, schließt aber auch einzelne Geschäfte zur Nahversorgung in integrierten Streulagen mit ein. Die Standorte sollten idealerweise städtebaulich integriert sein, falls nicht anders möglich auch am Rand von Wohngebieten. Der Standort an der Wiesbadener Straße ist ein Sonderstandort ohne städtebauliche Integration.

Stadtrat vom 26.10.2016: Vergnügungsstättenkonzept

Das „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg, Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption“ (Dr. Donato Acocella, 2015) wurde am 26.10.2016 vom Stadtrat beschlossen. Es trifft Aussagen zu städtebaulichen Schutzzielen in den einschlägigen Gebietskategorien. Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Nürnberg sind unter anderem: Der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) und der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten.

Stadtplanungsausschuss vom 07.11.2013/ Umweltausschuss vom 09.10.2013: Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzepte) in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch diese Beschlüsse ist in Bauleitplanverfahren die Möglichkeit und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs und eine ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu prüfen. Auch die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt. Weitere Ausführungen zum Entwässerungskonzept siehe Punkt I.4.5.

Die Regelungen nach §§ 45 ff. BauGB werden angewendet. Im Übrigen gilt die Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung – EBS, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 1989 (Amtsblatt S. 213, ber. S. 237), geändert durch die Satzung vom 22. Juni 2022 (Amtsblatt S. 256)), die Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB (KostenerstattungsbetragsS – KostenErstS, in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006, Amtsblatt S. 280)) und die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Nürnberg (EntwässerungsS - EWS, in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 2003 (Amtsblatt S. 333), geändert durch die Satzung vom 01. Dezember 2015 (Amtsblatt S. 467)).

I.3.3.4. Beschränkungen

Leitungstrassen

Im Gebiet befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand ein Schacht des Wasserverbandes Knoblauchsland. Dieser befindet sich in dem Fl. Nr. 432/1 Gmkg. Boxdorf.

Das Gebiet wird zudem nach aktuellem Kenntnisstand von Wasserleitungen der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Boxdorf gequert. Diese befinden sich im Flurstück Nr. 292/8, Gmkg. Großgründlach und in den Fl. Nrn. 430, 435, 439, 446, 446/1, 448 und 450, je Gmkg. Boxdorf. Ein Schacht befindet sich auf dem Fl. Nr. 452, Gmkg. Boxdorf. Die Betroffenheit weiterer Grundstücke kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

In den landwirtschaftlich genutzten Flurstücken befinden sich Drainagen der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Boxdorf.

Stromleitungen der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Boxdorf liegt in den Fl. Nrn. 430 und 439 je Gmkg. Boxdorf, sowie ein Trafo auf Fl. Nr. 447 Gmkg. Boxdorf.

Ein Mischwasserwasserkanal liegt im Fl. Nr. 292/8 sowie in dem Flurstück Nr. 292/7 (Wiesbadener Straße), je Gmkg. Großgründlach; sowie in den Fl. Nrn. 459 (Steinacher Straße), 634/12 (Wiesbadener Straße), 458, 454, 453 und 435 je Gmkg Boxdorf.

Leitungen der Telekom verlaufen in den Fl. Nrn. 634/12 (Wiesbadener Straße) und 459 (Steinacher Straße), je Gmkg. Boxdorf.

Ein Regenwasserkanal befindet sich in dem Fl. Nr. 459 (Steinacher Straße), Gmkg. Boxdorf.

Eine Grabenverrohrung liegt im Fl. Nr. 292/2 (Wiesbadener Straße), Gmkg. Großgründlach.

Eine Anlage der Feuerwehr befindet sich in Fl. Nr. 634/12, Gmkg. Boxdorf.

Schmutzwasserkanäle der Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN, Eigenbetrieb der Stadt Nürnberg) liegen in den Fl. Nrn. 459 (Steinacher Straße), Gmkg. Boxdorf und 292/2 (Wiesbadener Straße), Gmkg. Großgründlach.

Gasleitungen der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) befinden sich in den Fl. Nrn. 634/12 (Wiesbadener Straße), 459 (Steinacher Straße) und 458, je Gmkg. Boxdorf.

Stromleitungen der MDN befinden sich in den Fl. Nrn. 634/12 (Wiesbadener Straße), 459 (Steinacher Straße) und 458, je Gmkg. Boxdorf.

Stromleitungen des Servicebetriebs Öffentlicher Raum Nürnberg (SÖR, Eigenbetrieb der Stadt Nürnberg) befinden sich in den Fl. Nrn. 634/12 (Wiesbadener Straße), 459 (Steinacher Straße) und 458, je Gmkg. Boxdorf.

Kabel für die Straßenbeleuchtung befinden sich in den Fl.Nrn. 458, 458 und 634/12 je Gmkg. Boxdorf.

Wasserrechtlich genehmigte Anlagen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich wasserrechtlich genehmigte Beregnungsbrunnen.

Schutzbereiche

Ein Teil der Baugrundstücke liegt im äußeren Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). In diesem Bereich bedarf das Errichten von Bauwerken ab einer bestimmten Höhe (30 m) der Zustimmung der Luftfahrbehörde. Die Höhen bezieht sich auf den Flughafenbezugspunkt. Auf den Schutzbereich wird mittels einer nachrichtlichen Übernahme in der Satzung hingewiesen. Der andere Teil der Baugrundstücke befindet sich innerhalb des Anflugsektors gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG. Auch in diesem Bereich bedarf das Errichten von Bauwerken ab 60 m Höhe der Zustimmung der Luftfahrbehörde.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Plangebiet hat eine sehr gute verkehrliche Anbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz und liegt in günstiger Lage zum Verkehrsflughafen Nürnberg. Zudem schließt an zwei Seiten Gewerbe an. Daher stuft der Masterplan Gewerbeflächen das Gebiet „Schmalau-Ost“ als Potenzialgebiet mit einer zeitnahen Entwicklungsperspektive ein. Es eignet sich für den Nutzungstypen „klassisches Gewerbe“. Hierzu gehören insbesondere kleinere und mittlere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe.

Die zulässigen Gewerbenutzungen sollen sich an den Bedarfen und Nürnberger Entwicklungskonzepten orientieren. Daher ist das Ziel die Schaffung attraktiver Gewerbeflächen für kleinere und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die Gewerbeflächen sollen aus Gründen des geringen Gewerbeflächenangebots für diese Zielgruppe vorgehalten werden.

Die Lage des Plangebiets sowie die vorgenommene Lärmkontingentierung ermöglichen die Festsetzung eines Gewerbegebiets, welches in Teilbereichen eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne Einschränkungen bei Lärmemissionen ermöglicht. Somit können bezüglich Schallemissionen Standorte angeboten werden, für welche es nicht mehr viele Potentialflächen im Stadtgebiet gibt.

Um ein möglichst breites Spektrum an Gewerbe zuzulassen, werden auch Störfallbetriebe eingeschränkt zugelassen. Aufgrund der nicht integrierten Lage mit größeren Abständen zu schutzwürdigen Nutzungen ergibt sich die seltene Möglichkeit zur Ansiedlung von Störfallbetrieben. Jedoch können sie auch hier nicht uneingeschränkt zugelassen werden, da die nächstgelegenen schutzwürdigen Gebiete, Nutzungen oder Objekte sich dafür wiederum zu nah am geplanten Gewerbegebiet befinden.

Um die gewerblichen Nutzungen möglichst geringfügig einzuschränken, sollen zudem mehrere Nutzungen, die ihnen entgegenstehen, ausgeschlossen werden. So sollen gewerbliche Nutzungen, die der Zielgruppe der kleineren und mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetriebe und einer erwünschten Arbeitsplatzdichte entgegenstehen, ausgeschlossen werden. Zusätzlich sollen Nutzungen, die zu Einschränkungen bezüglich zulässiger Lärmemissionen führen, ausgeschlossen werden ebenso wie sensible Nutzungen oder Nutzungen mit einem erhöhten Publikumsverkehr, die der Ansiedlung von Störfallbetrieben entgegenstehen. Auch Nutzungen, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen sowie Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt oder zu einem Verschieben der Bodenpreisstruktur führen können, sollen ausgeschlossen werden. Auch wenn Teilbaugebiete (im Folgenden „Gebiete“ genannt) wegen Festsetzungen zu Störfallbetrieben, Lärm und Entwässerung festgesetzt werden müssen, so bilden sie doch eine städtebauliche Einheit.

Das Gebiet soll durch straßenbegleitendes Grün entlang der inneren Erschließung sowie durch die bewachsenen Mulden für die Oberflächenentwässerung begrünt werden. Das Grün soll teilweise öffentlich und baumbestanden sein, um die Aufenthaltsqualität des Gebiets insbesondere für die dort Beschäftigten zu verbessern. Die Einbindung in die Umgebung Richtung Außenbereich erfolgt durch eine breite Eingrünung im Osten und Norden. Im Norden schafft das organisch geformte Retentionsbecken zusätzliche Aufenthaltsqualität. Die Wiesbadener Straße wird im Geltungsbereich durch eine Allee-Bepflanzung besser in das Landschaftsbild integriert. Durch die Eingrünung des zu entwickelnden Gewerbegebiets gewinnt die Gestaltung des Ortsrands an Qualität. Durch die Mulden zur Ableitung wird der im WHG geforderten alternativen Regenwasserbehandlung Rechnung getragen. Entsprechend des Planungsziels, ein Gewerbegebiet mit einer angemessenen städtebaulichen und ökologischen Qualität zu entwickeln (vgl. Kap. I.2), sollen eine Reduzierung der

privaten Stellplätze im Bebauungsplan Nr. 4575 und weitere grünordnerische Festsetzungen erfolgen. Der ökologische und artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird im Geltungsbereich nachgewiesen.

Für die aufgeführten Nutzungen werden Flächen in folgendem Umfang vorgesehen:

Gewerbegebiete	84.000 m²
Verkehrsflächen	26.000 m²
Ver-/Entsorgungsflächen	5.000 m²
Flächen für die Landwirtschaft	54.000 m²
Grünflächen (öff. + privat)	32.000 m²
Wasserflächen	1.500 m²

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Städtebaulich ist das direkte Umfeld des Gebiets hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung als homogen zu bezeichnen. Im Westen und Süden schließen Industrie- und Gewerbegebiete mit grobkörniger Gebäudestruktur an. Die Gewerbebauten sind größtenteils in einfacher, sachdienlicher Bauweise errichtet worden. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit einem sehr geringen Anteil an Gehölzen. Im Nordosten liegen Tennisplätze und ein Fußballplatz.

Bei Gewerbegrundstücken hängt die Dichte der späteren Bebauung sehr von den künftigen Nutzungen ab. So benötigen z. B. etliche Gewerbebetriebe große Außenlagerflächen oder Anlieferungszonen. Aus diesem Grund soll auf eine vorgegebene Baustruktur weitgehend verzichtet werden, um Raum für sich wandelnde einzelbetriebliche Anforderungen zu lassen. Angestrebt wird eine Mixtur aus kleineren und größeren Gewerbegrundstücken, die je nach Nachfrage auch verschmolzen bzw. geteilt werden können. Die Ladeinfrastruktur ist auf Privatgrund zu realisieren. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an die umgebende gewerbliche Bebauung anpassen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet soll über eine Zufahrt von der Wiesbadener Straße erschlossen werden. Direkte Zufahrten von der Steinacher Straße oder Wiesbadener Straße zu den einzelnen Gewerbegrundstücken sind nicht vorgesehen. Der Querschnitt der Wiesbadener Straße wird unabhängig von der Planung den heutigen Bedürfnissen angepasst, indem beidseitig ein Radschutzstreifen angelegt wird. Der Straßenquerschnitt soll sich künftig wie folgt gestalten: Die zweibahnige Straße wird beiderseits durch Radschutzstreifen flankiert. An der westlichen Straßenseite folgen drauf Längsparkbuchten. Diese werden durch Straßenbegleitgrün unterbrochen. Entlang der östlichen Straßenseite folgt auf den Radschutzstreifen direkt das Straßenbegleitgrün. In diesem Straßenbegleitgrün sollen Versickerungs- bzw. Entwässerungsmulden untergebracht werden, sodass das Niederschlagswasser zunächst den Straßenbäumen zugutekommen kann. Anschließend folgt bis zum nördlichen Ende des geplanten Gewerbegebiets ein beidseitiger Gehweg. Dieser läuft dann nur noch einseitig entlang des Gewerbegebiets Schmalau-West weiter. Im Osten wird die Wiesbadener Straße künftig durch eine Entwässerungsmulde begrenzt.

Im Bereich des Gewerbegebiets wird die Wiesbadener Straße gemäß dem geplanten Querschnitt festgesetzt. Dies wird nötig, um das künftige Gewerbegebiet an die Wiesbadener Straße anzuschließen. Im Laufe des Verfahrens wurde der nördliche Teil der Wiesbadener Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da deren Ausbau in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Gründlach eingreifen würde. Der genaue Eingriffsumfang wird erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Wiesbadener Straße ermittelt. Die Ausbauplanung der Wiesbadener Straße wird aber weiterhin hinweislich dargestellt, um den künftig geplanten Querschnitt aufzuzeigen.

Die innere Erschließung soll über eine unvollständige Ringerschließung erfolgen. Am Ende der unvollständigen Ringerschließung soll sich ein Wendekreis befinden, der auch für Sattelzüge ausreichend dimensioniert ist. Lediglich für Feuerwehrfahrzeuge soll im Süden des Plangebiets bei Bedarf eine öffentliche Überfahrt in die Steinacher Straße ermöglicht werden. Diese Überfahrt soll durch einen Poller für den übrigen motorisierten Verkehr gesperrt werden. Ansonsten soll dieser Weg dem Geh- und Radverkehr vorbehalten bleiben.

Für den Geh- und Radverkehr sind noch zwei weitere Verbindungen in das Gewerbegebiet geplant, welche auch gegen Überfahrten des MIV gesichert werden sollen. Dadurch werden kurze Wege in das Plangebiet bzw. aus dem Plangebiet ermöglicht. Die Geh- und Radwege um das Gewerbegebiet herum sollen, sobald diese nicht mehr für den landwirtschaftlichen Verkehr benutzbar sein müssen, ebenso mittels Poller für den MIV gesperrt werden, um Schleichverkehre zu verhindern. Die Poller sollen sich zum einen am Schnittpunkt zwischen nördlichem und östlichen Geh- und Radweg befinden, zum anderen südlich des Geh- und Radwegestichs zwischen den Gebieten GE 3 und GE 7. Durch diese Platzierung der Poller können weiterhin alle Felder durch den landwirtschaftlichen Verkehr erreicht werden. Des Weiteren soll nördlich der Steinacher Straße ein Geh- und Radweg angelegt werden, sodass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende, die das Plangebiet nach Süden über die Geh- und Radwege verlassen, sicher über diesen bis zur nächsten Querungsmöglichkeit bzw. zur Bushaltestelle gelangen können.

Innerhalb des Plangebiets sollen die Pflegewege vom Fußgängerverkehr mitbenutzt werden können, wodurch sich die Wegelängen im Plangebiet verkürzen. Mit dem Ausbau der Wiesbadener Straße soll auf Höhe der Erschließungsstraße eine Fußgängerschutzinsel ergänzt werden. So wird an der Stelle, an der durch die neue Planung am meisten Fußgängerquerverkehr induziert wird, eine sichere Querungsmöglichkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger geschaffen. Daneben befindet sich an der Kreuzung Wiesbadener Straße - Steinacher Straße bereits eine Querungsmöglichkeit.

Die übergeordnete Freiraumverbindung, welche im FNP dargestellt ist, soll nördlich des Gewerbegebiets nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, da sie bereits vollständig als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist. Bis auf ein kleines Teilstück befindet sich die übergeordnete Freiraumverbindung künftig auch im städtischen Eigentum, sodass ihre Funktion gesichert ist. Als Maßnahmen zur Aufwertung der übergeordneten Freiraumverbindung sind beispielsweise Bepflanzungen oder die Änderung des Bodenbelags angedacht, jedoch keine Verlegung oder Verbreiterung des Weges. Diese Maßnahmen können auch ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan durchgeführt werden. Zudem steht der nördliche Teil der übergeordneten Freiraumverbindung in keinem inhaltlichen Bezug zu den Zielen des Bebauungsplans Nr. 4575 "Schmalau-Ost“.

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien an das ÖPNV-Netz angebunden. Die bestehenden Bushaltestellen an die Wiesbadener Straße befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Flächen für den MIV sollen im Sinnen eines flächensparenden Umgangs mit Boden möglichst gering gehalten werden, weshalb der Stellplatzschlüssel für die zulässigen Nutzungen reduziert werden soll.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

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

- im künftigen und im bestehenden Gewerbegebiet arbeitende Menschen jeglichen Geschlechts;
- in der Umgebung des Gebiets wohnende Menschen jeglichen Geschlechts und Alters.

Als Gender- und Diversityaspekt ist von der Planung nur die Barrierefreiheit betroffen, da lediglich gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV gut erreichbar. Die Bushaltestellen werden barrierefrei ausgebaut.

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG

Details der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden im Rahmen der nachfolgenden, separaten Erschließungsplanung bzw. der Baugenehmigung in Absprache mit den jeweils zuständigen Behörden und Stellen geregelt. Für die Versorgung mit elektrischer Energie der geplanten Gewerbeanlagen sind umfangreiche Netzkabelverlegungen und eine vorab nicht festlegbare Anzahl von Transformatorenstationen erforderlich. Da für das Gewerbegebiet noch keine Leistungsangaben bekannt sind, ist eine Ausweisung von Versorgungsflächen nicht möglich.

Die Ver- und Entsorgung soll für die westlichen Baufelder über die Wiesbadener Straße, für die nördlichen, östlichen sowie südlich Baufelder über die neue innere Erschließung erfolgen.
Gas, Strom, Kommunikation sind in der Wiesbadener Straße und der Würzburger Straße vorhanden. In der Wiesbadener Straße verläuft zudem ein Mischwasserkanal mit einer Nennweite (DN) 700 auf Höhe des Plangebiets. In der Steinacher Straße sind Strom und Kommunikationsleitungen vorhanden. In der Erschließungsstraße ist die Errichtung eines Schmutz- und eines Regenwasserkanals geplant. Der geplante Schmutzwasserkanal mit einer Nennweite von DN 600 bis DN 900 soll an den Bestandsmischwasserkanal DN 700 in der Wiesbadener Straße angeschlossen werden.

In dem geplanten Gewerbegebiet befinden sich aktuell noch Bestandsleitungstrassen. Es handelt sich hierbei um private Strom- und Wasserleitungen bzw. Drainagen sowie einen Brunnen zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. All diese Leitungstrassen sowie der Brunnen müssen im Zuge der Baufeldfreimachung zurückgebaut werden. Um die Versorgung der nördlich sowie östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu gewährleisten, sind sowohl die privaten Wasser- und Stromleitungen als auch der Brunnen neu zu verlegen und umzubinden. Zudem ist der Trafo an der Wiesbadener Straße zu versetzen.

Gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013 bzw. des Umweltausschusses vom 09.10.2013 ist in der Bauleitplanung der ortsnahen Beseitigung des Regenwassers in Neubaugebieten Vorrang zu geben. Eine Einleitung in das Mischwassernetz soll erst erfolgen, wenn die Maßnahmen zur ortsnahen Beseitigung nicht möglich oder zumutbar sind. Die Bodenuntersuchung durch das Büro Messerer für angewandte Geologie vom 29.09.1997 zeigt auf, dass eine Flächenversickerung möglich, aber gering ist. Die gemessenen Werte für Durchlässigkeiten bei Sickertests liegen zwischen 10^{-5}m/s und 10^{-3} m/s.

Für die Niederschlagsentwässerung wurde eine Entwässerungsstudie auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfs Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ erstellt. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll zum Teil versickern, zum anderen Teil in den Schmalaugraben abgeleitet werden. Hierbei soll das Prinzip der Schwammstadt verfolgt werden. Niederschlagswasser wird ortsnah und (de-)zentral zurückgehalten und kann z. T. versickern und verdunsten. Aus diesem Ziel folgt, dass die Entwässerungsanlagen gemäß der Entwässerungsstudie sowie die Dachbegrünung gemäß der Grünordnung herzustellen und zu unterhalten sind, um die Entwässerung sicherstellen zu können.

Die Entwässerung des Gewerbegebiets soll über eine Kombination aus offenen Ableitungsmulden und einem Regenwasserkanal, die in ein zentrales Retentionsbecken münden, sowie über einen an das zentrale Retentionsbecken anschließenden Ausbau des Schmalaugrabens erfolgen. Die Eigentümer der einzelnen Gewerbeflächen müssten nach derzeitigem Stand eine individuelle technische Vorreinigung nach DWA-A102 planen.

Bei größeren Niederschlagsmengen wird das überschüssige Regenwasser vom Retentionsbecken über eine Ableitungsmulde weiter Richtung Norden in den Schmalaugraben und weiter in den Schwalbenzahlgraben abgeleitet. Diese Ableitungsmulde wird in einem Teilbereich von CEF 2-Maßnahmen flankiert. Durch diese Nähe werden weder die CEF 2-Maßnahmen noch der Drosselabfluss des Schmalaugrabens negativ beeinflusst. Die Entwässerungsstudie ist auf das fünfjährige Regenereignis ausgelegt und bezieht die grünordnerischen Festsetzungen mit ein. Der Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 sowohl für das 30-jährliche als auch für das 100-jährliche Regenereignis ist für die gewerblichen Baufelder auf den privaten Grundstücken zu führen.

Die Entwässerung der Wiesbadener Straße soll über eine Kombination aus dezentralem Rückhalt über Versickerungsmulden oder einen parallel verlaufenden Seitengraben mit Kaskaden zum Rückhalt erfolgen. Die Entwässerung wird dabei aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes in zwei Bereiche unterteilt. Im Süden der Wiesbadener Straße erfolgt eine regelkonforme Versickerung über Versickerungsmulden. Im Norden kann das Niederschlagswasser aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht regelkonform versickert werden. Daher wird das Oberflächenwasser dort in einem parallellaufenden Seitengraben abgeleitet und in den Schmalaugraben eingeleitet. Der Grünzug entlang der Wiesbadener Straße soll auf der gesamten Länge im Geltungsbereich der Regenwasserbewirtschaftung des Straßenbegleitgrüns dienen. Das Niederschlagswasser von seltenen Starkregenereignissen (30-jährliche Regenereignis) von öffentlichen Verkehrsflächen wird über die öffentlichen Verkehrsflächen selbst schadlos abgeleitet. Eine Entwässerung in das bestehende Kanalnetz sowie in technische Anlagen, z. B. zur Vorreinigung, wurde soweit möglich aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen. Diese sind die höheren Unterhaltskosten, aber auch die Grundsätze de WHG. Nur das Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße soll vorgereinigt werden.

Sollte es zu einem erhöhten Einstau im Retentionsbecken kommen, so muss darüber hinaus die ungedrosselte Weiterleitung des Niederschlagswassers nördlich des festgesetzten Geh- und Radweges möglich sein. Die technische Ausgestaltung der Entlastungsmöglichkeit wird im Zuge der weiteren Objektplanung des Retentionsbeckens festgelegt.

lm Fazit zeigt sich, dass es aufgrund der stärker versiegelten Flächen zu einer Abflusserhöhung im Schwalbenzahlgraben kommen würde. Durch die Maßnahmen zum Rückhalt und zum ökologischen Gewässerausbau werden diese auch bei selteneren Ereignissen kompensiert. Die Verrohrung des Schmalau- bzw. Rödlgraben unter der Wiesbadener Straße kann das Hochwasser bereits im Bestand nicht ableiten. Diese Situation wird nicht verändert. Nach Bewertung der Hochwassersituation am Schmalaugraben im Istzustand und im Planungszustand (mit Ausbau des Gewerbegebietes und der Wiesbadener Straße) kann keine Verschlechterung im Hochwasserabfluss festgestellt werden.

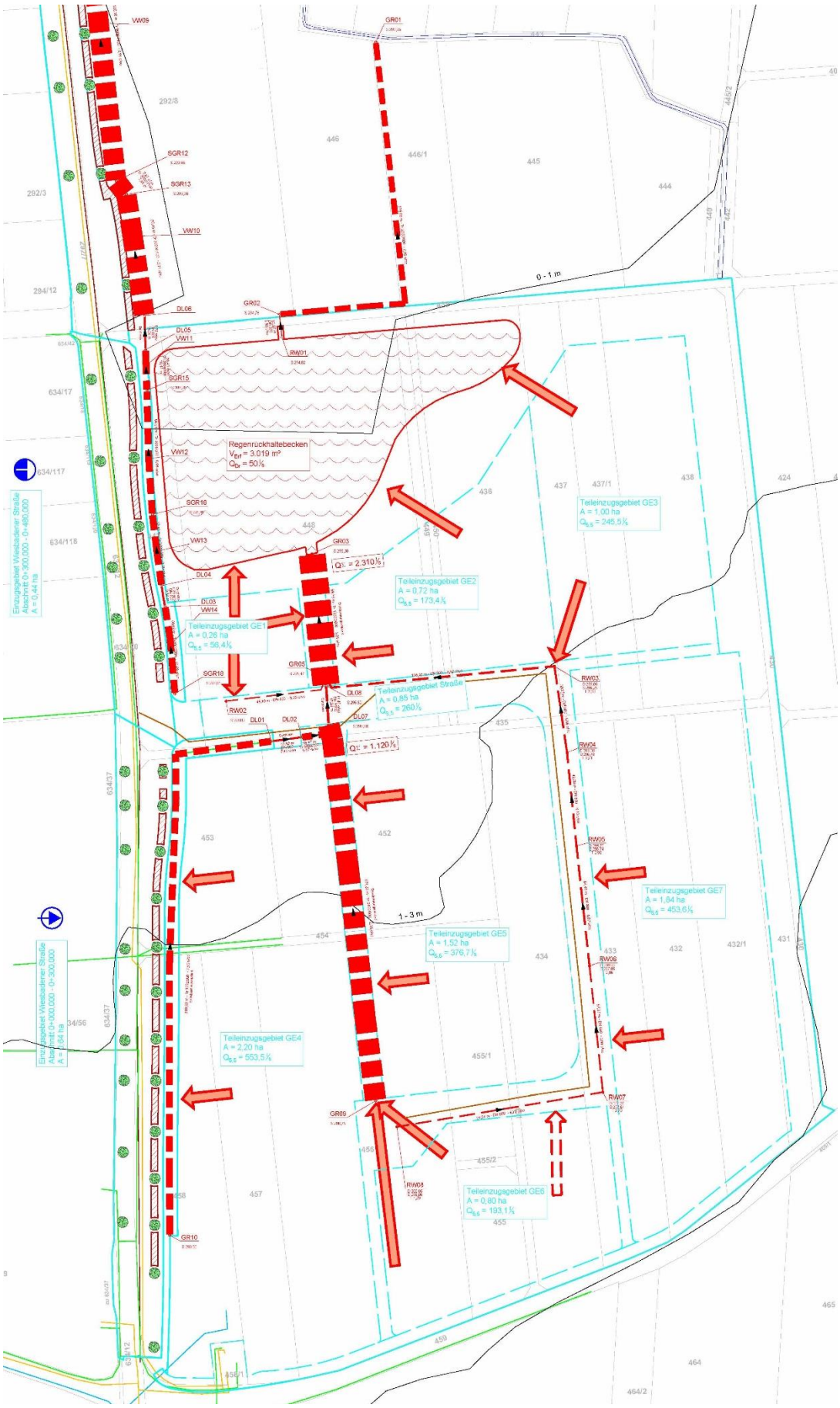


Abb. 2: Schema Entwässerungskonzept
Quelle: vgl. Gaul Ingenieure, Anlage 10 zur Entwässerungsstudie.

I.4.6. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist es, eine zweckmäßige Ein- und Durchgrünung der gewerblich genutzten Flächen, sowie eine angemessene Ausstattung des im Geltungsbereich befindlichen Teils der Wiesbadener Straße mit straßenbegleitendem Grün zu erreichen. Die Straßenbaumpflanzungen an der inneren Erschließungsstraße sollen eine Gliederung der Gebiete bewirken. Die Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum werden durch Baumreihen auf privaten Flächen ergänzt (Baumreihe entlang der mittigen Entwässerungsmulden 2 und 3 bzw. entlang des südlich davon gelegenen Geh- und Radweges, sowie Baumreihe nördlich des Gebiets GE 7). Die Baumstandorte im Bereich der privaten Gewerbeflächen werden aus diesem Grund festgesetzt.

Weiterhin soll für die gewerblichen Grundstücke durch die grünordnerische Festsetzung hinsichtlich zu begrünender Grundstücksanteile, durch die auf den Gewerbegrundstücken festgesetzten Pflanzgebote sowie durch die Festsetzungen zur Durchführung von Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass eine zeitgemäße Begrünung der Gewerbegrundstücke und Gebäude stattfindet.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen gewährleisten, dass ökologisch und klimafunktional wirksame Maßnahmen in einer angemessenen Größenordnung umgesetzt werden und ein gestalterisch ansprechendes Gewerbegebiet entsteht. Denn Gewerbegebiete sind üblicherweise dadurch gekennzeichnet, dass ein sehr hoher Flächenanteil versiegelt ist. Demzufolge weisen diese Gebiete sehr schlechte Voraussetzungen auf, um ein zweitgemäßes, dem Klimawandel angepasstes Regenwassermanagement umzusetzen. Begrünte Dächer speichern das Niederschlagswasser und leiten es zeitlich verzögert ab, sogen durch Verdunstung für eine Verbesserung des Stadtklimas und bewirken aus ökologischer Sicht einen teilweisen Ausgleich zur umfangreichen Überbauung und Versieglung der Fläche.

Das benachbarte Gewerbegebiet Schmalau-West stellt aufgrund fehlender Eingrünungsmaßnahmen derzeit einen beträchtlichen Schaden im Landschaftsbild dar, der darüber hinaus auch eine erhebliche Fernwirkung entwickelt. Die durchgehende Eingrünung an den Außengrenzen der Baufelder (mit Ausnahme der Zufahrten) ist eine wesentliche grünordnerische Maßnahme, um weitere Schäden im Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden. Zum gleichen Zwecke wird eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche am Übergang zur Landschaft geplant. Durch die Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume, Baumgruppen und Sträucher werden die Grünanlage im Norden und die öffentlichen Grünflächen entlang der Geh- und Radwegeverbindung im Osten strukturiert und die ökologische Wertigkeit verbessert. Die öffentliche Grünfläche mit integriertem Retentionsbereich im Norden soll über die Funktion der Regenwasserrückhaltung hinaus den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gewerbebetriebe und anderen Erholungssuchenden als nutzbare öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität zur Verfügung stehen. Die öffentliche Grünfläche mit dem Retentionsbereich ist eine ausreichend große öffentliche Grünfläche gemäß dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg, der am 04.03.2020 im Amtsblatt veröffentlicht wurde, der als Anhaltspunkt dient. Aufgrund der Nähe zur freien Landschaft ist die Verwendung heimischer Gehölzarten mit Ausnahme eines Anteils an standortgerechten, fremdländischen Gehölzen im Bereich der gewerblichen Bauflächen grundsätzlich vorgeschrieben.

Weiterhin soll die übergeordnete Geh- und Radwegeverbindung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit Gehölzen bepflanzt und zweckentsprechend aufgewertet werden.

Die im Zuge der Flurbereinigung gepflanzte Hecke an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze kann erhalten werden. Jedoch erleidet diese Bestandshecke aufgrund der neuen Bebauung Funktionsverluste für gehölzbrütende Vogelarten. Dies gilt auch für die Gebüschreihe an der Wiesbadener Straße. Die mittig im nördlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets vorhandene Hecke muss lagebedingt gerodet werden. Als langfristiger Ausgleich für den Verlust und die Beeinträchtigung von Hecken innerhalb und am Rand des

geplanten Gewerbegebiets für gehölzbrütende Vogelarten (Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Feldsperling, Goldammer) ist der Außenrand des Gewerbegebietes im Osten (Fl. nrn. 431, 435 und 438, je Gmkg. Boxdorf) mit einer niedrigen Hecke einzugrünen sowie eine weitere Hecke entlang des Weges südlich der Tennisplätze (Ostrand Flur 278, 281, je Gmkg. Großgründlach) anzupflanzen (siehe auch Vermeidungsmaßnahmen V2 und V4).

In der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung) sind darüber hinaus als weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität die Herstellung und der Unterhalt einer Kiebitzmulde (CEF-Maßnahme 1) sowie die Anlage und der Unterhalt von Blühstreifen (CEF-Maßnahme 2) festgelegt, um erhebliche nachteilige Auswirkungen oder einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden. Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Der Eingriff wird verringert durch grünordnerische Maßnahmen wie z. B. dem Erhalt von vorhandenen Vegetationsbeständen und der Pflanzung von Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, der Ein- und Durchgrünung der Gewerbegrundstücke mit Bäumen und Sträuchern, sowie der Begrünung von Dächern zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung.

I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren benutzt. Grundlage dazu ist die Anlage 2 der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenerstattungsbetragsS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006 (Amtsblatt S. 280). Für die Ausgestaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gelten ergänzend die in der Anlage 1 der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg festgelegten Grundsätze.

Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst gleichartige Behandlung der Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen aber nur eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan zu.

Die Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Mai / Juni 2016 durch die Planungsbüros WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH und ifanos c&p, Nürnberg durchgeführt (s. insb. Kap. 4.1 und Anl. 5 zum Umweltbericht).

Im Bereich der Kreuzung Wiesbadener Straße - Steinacher Straße wurden im Juli 2018 aufgrund einer nicht ausreichend detaillierten Darstellung der Bestandssituation ergänzende Bewertungen vorgenommen. Die Einordnung und Bewertung nach Biotop- und Nutzungstypen erfolgte auf Grundlage der Anlage 2 der KostenerstattungsbetragsS.

Die Flächenermittlung für Bestand und Planung sowie die Erstellung der dokumentierenden Pläne wurde mittels eines Geographischen Informationssystems durchgeführt. Für einzelne Veränderungen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben haben, wurden die Flächenveränderungen graphisch ermittelt. Die Ergebnisse für Bestand und Planung sind jeweils in Tabellenform zusammengefasst:

Bilanzierung:

Nr.	Biotop- und Nutzungstypen Bestand	Wert Bestand	Fläche Bestand [m²]	Punkte Bestand
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	3.885	2.331
2.5	Nicht heimische, standortfremde Hecken-/ Gebüschpflanzungen	0,4	655	262
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (abzüglich 20 m² Einzelbaum)	0,2	2.017	403
6.3	Röhrichte, Riede, Hoch-stauden	0,7	1.122	785
6.4	Gräben, die zumindest an den Böschungen verkrautet sind	0,5	313	157
6.5	Begradigte und ausgebaute Fluss- und Bachabschnitte / naturferne Stillgewässer	0,3	158	47
7.4	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	1.461	292
7.5	Durchlässige Beläge, z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen	0,1	1.166	117
7.6	Versiegelte Fläche	0,0	4.520	0
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6	5.089	3.053
9.8	Intensive Wiesen	0,4	2.077	831
9.13	Intensive Äcker	0,3	98.649	29.595
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüsebau, etc.	0,2	72.836	14.567
9.16	Unbewirtschaftete Feldraine mit magerer Vegetation	0,4	1.884	754
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	2.348	704
9.19	Versiegelte Feldwege	0,0	51	0
			198.231	**53.946**

Tab. 3: Biotop- und Nutzungstypen - Bestand
Quelle: UwA.

Nr.	Biotop- und Nutzungstypen Planung	Wert Planung	Fläche Planung [m²]	Punkte Planung
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume aus 2.5 (21 B. x 20 m²)	0,8	420	336
1.2	Nicht heimische, nicht standortgerechte Einzelbäume aus 5.7 und 7.6 (67 B. x 20 m²)	0,5	1.340	670
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	4.388	2.633
2.5	Nicht heimische, standortfremde Hecken-/ Gebüschpflanzungen GE (10.601 m² – 420 m² (21 B. x 20 m²) - 900 m² Zufahrten = 9.281 m²)	0,4	9.281	3.712
5.2	Öffentliche, strukturreiche Grünanlagen	0,4	10217	4087
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (1962 m² – 34 B. x 20 m²)	0,2	1.282	256

Nr.	Biotop- und Nutzungstypen Planung	Wert Planung	Fläche Planung [m²]	Punkte Planung
6.3	Röhrichte, Riede, Hochstauden	0,7	1.132	792
6.6	Ausgebaute Gräben 7.044 m²davon 645 m² Betriebsweg (am zentralen Graben), Technische Regenwasserableitung nach 8.3	0,2 0,0 0,1	6.397 645	1.280 0 65
7.6	Versiegelte Fläche Straßenverkehrsfläche 18.742 m² – 660 m² (abzüglich 33 x 20 m² Fläche Einzelbäume aus 1.2)	0,0	18.082	0
	Technische Regenwasserableitung nach 8.3 18.082 m² x	0,1		1808
7.6	Versiegelte Fläche GE	0,0	73.816	0
	Textliche Festsetzung Dachbegrünung nach 7.1 (70 % der GRZ x 0,4) GRZ (0,8) = 80 % aus 73.816 m² + 10.601 m² aus 2.5 = 67.534 m², 70 % aus 67.534 m² = 47.274 m² x 0,4	0,4		18.910
	Technische Regenwasserableitung nach 8.3 – unbegrünter Flächenanteil GE = 30 % der GRZ = 30 % aus 73.816 m² +900m² Zufahrten = 23.045 m² x 0,1	0,1		2.304
7.6	Textliche Festsetzung Baumpflanzungen (pro 500 m² GE / 1 St. Baum) 73.816 m² + 10.601 m² = 84417 m² / 500 = 168 B. (84 n. heim. B., 84 heim B. – 21 heim. B. aus 2.5 = 84 St. nicht heim. B. x 20 m² x 0,5 63 St. heim. B. x 20 m² x 0,8	0,5 0,8		840 1.008
	Textliche Festsetzung 20 % zu begrünende Fläche 73.816 m² + 10.601 m² = 84417 m² x 20 % = 16.883 m² – 9.701 m² (aus 2.5) – 2.940 m² (147 St. Baumpflanzungen x 20 m²) = 4.242 m² nach 5.3 x 0,3	0,3		1.273
7.6	Versiegelte Fläche Geh-/ Radweg Technische Regenwasserableitung nach 8.3	0,0 0,1	4.471	0 447
8.2	Flächen zur Regenwasserableitung mit Nutzungsdruck	0,4	11.310	4.524
9.8	Intensive Wiesen	0,4	1.114	446
9.12	Acker mit Berücksichtigung artenschutzfachlicher Maßnahmen	0,4	2.469	988
9.13	Intensive Äcker	0,3	8.091	2.427
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüsebau, etc.	0,2	41.881	8.376
9.16	Unbewirtschaftete Feldraine mit magerer Vegetation	0,4	1501	600
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	394	118
			198.231	**57.900**

Tab. 4: Biotop- und Nutzungstypen - Planung
Quelle: UwA.

Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 53.946 Wertpunkte. Für die Planung ergibt sich ein Wert von 57.900 Wertpunkten. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (3.954 Wertpunkte). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 107,3 %.

Quantitativ können die Beeinträchtigungen durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans damit ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind infolgedessen nicht erforderlich. Annähernd ein Drittel des Ausgleichs wird durch die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen erbracht. Die Umsetzung der Maßnahmen ist daher im Zuge der Realisierung, mit Ausnahme zwingend erforderlicher Ausnahmen, zu beachten.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. Alleine durch die Lage des Plangebiets ist dieser Grundsatz im städtischen Kontext erfüllt. Die geringste Entfernung in Luftlinie zu einem Wohngebiet beträgt ca. 250 m, wobei ein bestehendes Gewerbegebiet dazwischenliegt, bzw. ca. 600 m ohne dazwischenliegende Bebauung. Aufgrund dieser Entfernungen sind die planbedingten Immissionen auf schutzwürdige Gebiete, wie im Folgenden aufgeführt wird, gering.

I.4.7.1.a. Gewerbelärm

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

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005[1] (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Dieses Regelwerk enthält Orientierungswerte, welche an den zu schützenden Orten eingehalten werden sollten. Zusätzlich ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 enthält die TA Lärm keine Orientierungswerte, sondern Immissionsrichtwerte, welche nicht überschritten werden sollten. Unabhängig von der Vorbelastung fügt sich die Planung verträglich ein, wenn diese zu einer Überschreitung des Orientierungswertes nicht maßgeblich beiträgt. Dies ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn die Zusatzbelastung den Orientierungswert um mindestens 10 dB unterschreitet. Daher werden die Planwerte [dB], die die Grundlage zur Ermittlung der Emissionskontingenten L_{EK} darstellen, um 10 dB niedriger als die Vorbelastung angesetzt. An den östlichen IO 3, IO 4 und IO 5 kann aus fachtechnischer Sicht eine Zusatzbelastung akzeptiert werden, die den Orientierungswert um 6 dB unterschreitet („Irrelevanzkriterium“ nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm). In Anlehnungen an das „Irrelevanzkriterium“ heißt dies gerade, dass die Zusatzbelastung durch den Bebauungsplan zu einer Überschreitung des Orientierungswertes nicht relevant beiträgt.

[1] Die DIN 18005-1:2002-07 beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Ein Instrument zur Vermeidung und Lösung von Immissionskonflikten stellt § 1 BauNVO dar, der die Gliederung von Gewerbegebieten ermöglicht. Durch die Anwendung von Geräuschkontingentierung mittels Emissionskontingenten L_{EK} können die zur Verfügung stehenden Emissionen besser gelenkt und damit ausgenutzt werden. Es ergeben sich folgende Emissionskontingenten L_{EK} für den Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“:

Gebiet	Emissionskontingent L_{EK} in dB und pro m²	
	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)
GE 1	63	48
GE 2	65	60
GE 3	63	51
GE 4	63	46
GE 5	62	45
GE 6	62	46
GE 7	60	45

Tab. 5: Emissionskontingente
Quelle: IBAS Ingenieurbüro.

Für den im der Planzeichnung gezeigten Richtungssektor A erhöht sich da Emissionskontingent um das in der folgenden Tabelle angegebene Zusatzkontingent:

Richtungssektor (Nord = 0°)	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor pro m² Grundstücksfläche	
	Tag	Nacht
A (45° - 135 °)	3	3

Tab. 6: Zusatzkontingente
Quelle: IBAS Ingenieurbüro.

Mit den vorgenannten Emissionskontingenten ergeben sich unter Berücksichtigung des Zusatzkontingents nachfolgend aufgeführte Immissionskontingente an den Immissionsorten:

Immissionsort	Schutzbedürftigkeit	Immissionskontingent [dB]
IO 1	(MI)	41/30
IO 2	(WA)	41/30
IO 3	(WA)	43/32
IO 4	(WA)	45/34
IO 5	(MI)	45/34
IO 6	(MI)	47/34
IO 7	(MI)	42/30
IO 8	(WA)	38/27
IO 9	(GI)	46/34

Tab. 7: Immissionskontingente
Quelle: IBAS Ingenieurbüro.

I.4.7.1.b. Verkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tag bzw. 59 dB(A) in der Nacht für Gewerbegebiete können, im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005, aus

schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der Geräuschbelastung angesehen werden, die vom Verordnungsgeber als noch zumutbar durch Verkehrslärm eingestuft wird, ohne dass Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen erforderlich werden.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Bezogen auf die zukünftig zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind folgende Frequentierungszahlen in der Prognose 2035 (Prognose-Planfall) in Ansatz zu bringen.

Würzburger Straße (östlich der Wiesbadener Straße): 13.800 Kfz/24 h
Würzburger Straße (westlich der Wiesbadener Straße): 11.000 Kfz/24 h
Wiesbadener Straße (südlich der Würzburger Straße): 11.500 Kfz/24 h
Wiesbadener Straße (nördlich der Würzburger Straße): 6.000 Kfz/24 h
Steinacher Straße (westlich der Wiesbadener Straße): 7.000 Kfz/24 h
Steinacher Straße (östlich der Wiesbadener Straße): 5.000 Kfz/24 h

Die jeweiligen Verkehrszahlen wurden durch das Verkehrsplanungsamt ermittelt. In 25 m Entfernung betragen die Emissionspegel in dB(A):

Straße/Abschnitt	Emissionspegel [dB(A)]	
Würzburger Straße (östlich der Wiesbadener Straße)	tags	$L_{m,E}$ = 84,6
	nachts	$L_{m,E}$ = 77,9
Würzburger Straße (westlich der Wiesbadener Straße)	tags	$L_{m,E}$ = 83,6
	nachts	$L_{m,E}$ = 76,8
Wiesbadener Straße (südlich der Würzburger Straße)	tags	$L_{m,E}$ = 83,4
	nachts	$L_{m,E}$ = 76,1
Wiesbadener Straße (nördlich der Würzburger Straße)	tags	$L_{m,E}$ = 76,9
	nachts	$L_{m,E}$ = 68,9
Steinacher Straße (westlich der Wiesbadener Straße)	tags	$L_{m,E}$ = 81,1
	nachts	$L_{m,E}$ = 73,1
Steinacher Straße (östlich der Wiesbadener Straße)	tags (50 km/h)	$L_{m,E}$ = 79,0
	tags (30 km/h)	$L_{m,E}$ = 75,9
	nachts (50 km/h)	$L_{m,E}$ = 71,1
	nachts (30 km/h)	$L_{m,E}$ = 68,3

Tab. 8: Emissionspegel
Quelle: IBAS Ingenieurbüro.

Im Vergleich zum Prognose-Nullfall erhöhen sich im Prognose-Planfall die Emissionspegel auf einzelnen Abschnitten um bis zu 1,9 dB (Wiesbadener Straße). Im Fall der Steinacher Straße westlich der Wiesbadener Straße resultiert eine nur marginale Erhöhung von bis zu 0,2 dB.

Schallreflexionen sind nur im Süden entlang der Wiesbadener und der Steinacher Straße zu erwarten. Aufgrund bestehender Baukörper, deren Abstand zur Straße bzw. der Straßenbreite und der Nutzungsart Gewerbe werden mögliche Schallreflexionen auch ohne Worst Case-Betrachtung als nicht erheblich eingestuft.

Tags werden überwiegend Beurteilungspegel bis maximal 65 dB(A) berechnet. Lediglich in einem kleinen Bereich am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets (dies betrifft insbesondere das Gebiet GE 4) resultieren Pegel bis 69 dB(A). Innerhalb der Baufelder ist hier eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 dB zu erwarten. Der höher liegende Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV von 69 dB(A), der in der Regel im Rahmen des Abwägungsspielraums die Obergrenze des Hinnehmbaren darstellt, wird jedoch im gesamten Plangebiet eingehalten.

Zur Nachtzeit werden Beurteilungspegel bis maximal 60 dB(A), am südlichen Rand von bis zu 61 dB(A), ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird in den Gebieten GE 2, GE 3 und GE 5 eingehalten. Im straßennahen Bereich der Gebiete GE 1, GE 4, GE 6 und GE 7 ist der Orientierungswert überschritten, am Westrand des Gebiets GE 4 um bis zu 6 dB. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV wird nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten und lediglich am Südwestrand des Gebiets GE 4 punktuell leicht, um bis zu 2 dB, überschritten. Nur ein kleiner Teil von der betroffenen Fläche befindet sich im Baufenster.

Verkehrslärmeinwirkungen auf die Immissionsorte

An der am nächsten gelegenen Wohnbebauung nördlich der Würzburger Straße resultiert im Prognose-Planfall eine Zunahme um bis zu 0,6 dB (Beurteilungspegel tags: 66 dB(A), nachts 59 dB(A). Die Schwelle von 70/60 dB(A) (tags/nachts) wird an den dargestellten Gebäuden nicht überschritten.

Im Bereich der Steinacher Straße östlich der Wiesbadener Straße erhöht sich der Beurteilungspegel im Prognose-Planfall um bis zu 0,4 dB tags bzw. 0,6 dB nachts. Hier resultieren Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags bzw. 58 dB(A) nachts. Die Schwelle von 70/60 dB(A) (tags/nachts) wird an den dargestellten Gebäuden nicht überschritten. In Anbetracht des Emissionspegels der Steinacher Straße ist eine Überschreitung auch im weiteren Verlauf der Ortsdurchfahrt nicht zu erwarten.

Der Emissionspegel der Steinacher Straße (westlich der Wiesbadener Straße) erhöht sich im Prognose-Planfall nur marginal um 0,2 dB tags und um 0,1 dB nachts. Für die Ortsdurchfahrt Steinach sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH EMISSIONSKONTINGENTE)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4575 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele die Gebiete GE 1 – GE 7 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In den Gebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit nur gelegentlichen Besucherverkehr (weniger als 100 zusätzliche Besucherinnen und Besucher gleichzeitig und damit kein öffentlich nutzbares Gebäude i. S. d. § 50 BImSchG[2]) zulässig. Diese Nutzungen werden als mit den Zielen der Planung, den umgebenden Nutzungen sowie mit der Lage im Stadtgebiet als verträglich erachtet. Der Katalog der zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO wird beschränkt, um der Schaffung von Gewerbeflächen für klein-

[2] Vgl. OVG Münster: Urteil vom 03.09.2009 - 10 D 121/07.NE -, BauR 2010, 572-576, jurion Rn. 144 (Datteln); enger VGH Kassel, Urteil vom 26.03.2015, Az. 4 C 1566/12 N, NVwZ-RR 2015, S. 612, juris Rn. 41 („Bauhaus-Drive-in“).

und mittelständische Gewerbebetriebe des emittierenden, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes sowie für Handwerksbetriebe Rechnung zu tragen und mit der Umgebung verträglich zu entwickeln (vgl. Ausführungen weiter unten).

Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Plangebiet

Um trotz der hohen Vorbelastung mit Gewerbelärm gewerbliche Nutzungen zulassen zu können, die mit den nachbarschaftlichen Wohnnutzungen verträglich sind, wurde eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Denn würden dem ganzen Plangebiet und den dort installierten Anlagen die vollständigen Emissionen gemäß DIN 18005 bzw. TA Lärm zur Verfügung gestellt werden, würde sich die Planung nicht mehr in die Umgebung einfügen. Die Summe der Immissionskontingente, die infolgedessen rechnerisch an einem Immissionsort auftreten könnten, würde die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm aufgrund der Gewerbelärmvorbelastung überschreiten (Summenwirkung).

Für diese Fälle, bei denen die erforderlichen Abstände zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten werden können, sieht die DIN 18005 für Gewerbe- bzw. Industriegebiete die Möglichkeit vor, das Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Gebiete zu gliedern. Die zulässigen Emissionen der Gebiete werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (nach DIN 45691[3]) - als besondere Betriebseigenschaft - begrenzt. Gleichzeitig ist bei der Gliederung eines Gewerbegebiets mit Lärmkontingenten gemäß DIN 45691 erforderlich, mindestens einen Bereich frei von Beschränkungen zu halten, um die Gebietstypik eines Gewerbegebiets zu bewahren. Daher wurde das Gewerbegebiet in sieben Gebiete GE 1 – GE 7 gegliedert. Das Gebiet GE 2 wird im Hinblick auf Geräuschemissionen nicht beschränkt; die Gebiete GE 1 sowie GE 3 - GE 7 werden durch Emissionskontingente beschränkt. Die Emissionskontingente gliedern sich wie Folgt auf:

Gebiet	Emissionskontingente L_{EK} in dB und pro m²	
	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
GE 1	63	48
GE 2	65	60
GE 3	63	51
GE 4	63	46
GE 5	62	45
GE 6	62	46
GE 7	60	45

Tab. 9: Emissionspegel
Quelle: IBAS Ingenieurbüro.

Zudem wird ein Richtungssektor festgesetzt, innerhalb dessen die Emissionskontingente um Zusatzkontingente (Tages- und Nachtwerte) erhöht werden können.

Richtungssektor (Nord = 0°)	Sektorgrenze in °		Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor pro m² Grundstücksfläche	
	Anfang	Ende	Tag (06:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-06:00 Uhr)
A	45	135	+ 3	+ 3

Tab. 10: Emissionspegel
Quelle: IBAS Ingenieurbüro.

[3] Die DIN 45691:2006-12 beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Dass das Gebiet GE 2 frei von Einschränkungen betrieblicher Schallemissionen sein kann, liegt in seiner Lage im Nordosten des Plangebiets begründet. Es ist damit am weitesten von schutzwürdiger Bebauung entfernt. Jedoch muss wegen der dann zulässigen Lärmemissionen in allen Gebieten GE 1- GE 7 das sonst ausnahmsweise zulässige Wohnen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen werden.

Durch die Anwendung von Geräuschkontingentierung mittels Emissionskontingenten L_{EK} können die zur Verfügung stehenden Emissionen besser gelenkt und damit ausgenutzt werden. Innerhalb dieses Rahmens sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisierbar. Die Festsetzung der Schallemissionskontingente ist zur Erreichung der Planungsziele bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) (s. schalltechnische Untersuchung, Stand 23.05.2022 für Immissionen j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Vorhaben können Emissionskontingente von anderen Gebiete und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen. Eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ist ausgeschlossen. Bereits in Anspruch genommene sowie noch freie Emissionskontingente für die einzelnen Gebiete werden durch die Stadt Nürnberg fortlaufend bilanziert.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Genehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen ist. Nur darüber ist die Einhaltung der Lärmkontingente prüfbar.

<u>Störfallbetriebe</u>

Das Gewerbegebiet soll offen für die Ansiedlung von Störfallbetrieben sein. Betriebe, auf die die 12. BImSchV (Störfallverordnung) Anwendung findet (Betriebe im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG), sind nicht einer speziellen Betriebsart zuzuordnen, sondern nur durch das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in relevanten Mengen festgelegt (Störfallbetriebe).

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Störfallschutz durch den im § 50 BImSchG formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete sowie Gebäude, öffentliche Parkanlagen, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete, Hotels, und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete soweit wie möglich von emittierende Nutzungen räumlich zu trennen.[4] Der große Abstand des Gewerbegebiets zu eben diesen schutzbedürftigen Nutzungen findet sich auf Nürnberger Stadtgebiet nur noch selten. Es werden zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gebieten GE 1 – GE 3 sowie GE 7 öffentliche Grünflächen festgesetzt, bei denen aber aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet sowie ihrer Entfernung zu den nächsten Wohngebieten nicht von einer Nutzung durch eine größere Anzahl von Personen für eine längere Dauer ausgegangen wird. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird daher nicht als schutzwürdige Parkanlage gem. § 50 BImSchG eingestuft (s. I.5.14.2a).

Um Störfallbetrieben ausreichend Fläche anbieten zu können, sollte die Lage Schmalau-Ost für deren Ansiedlung genutzt werden. Daher sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären mit einem Achtungsabstand bzw. angemessenen Sicherheitsabstand zulässig. Die Einschränkungen der vorgenannten Radien resultieren aus den nächstgelegenen schutzwürdigen Gebieten bzw.

[4] Vgl. Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2018): Arbeitshilfe: Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben. Aktualisierte Fassung beschlossen am 18. April 2018.

Nutzungen. Dies sind im Nordwesten sowie im Südwesten großflächige Einzelhandelsbetriebe und im Nordosten sowie Südosten Sportplätze. Je nach Lage der einzelnen Gebiete zu den schutzwürdigen Nutzungen ergeben sich für jedes Gebiet individuelle maximal zulässige Achtungsabstände bzw. angemessenen Sicherheitsabstände. Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Achtungsabständen bzw. angemessenen Sicherheitsabständen dient der Vorbeugung von Nutzungskonflikten zwischen den Störfallbetrieben und den in der weiteren Nachbarschaft befindlichen schützenswerten Gebieten bzw. Nutzungen.

Im Gebiet GE 1, welches sich von den Gebieten GE 2 – GE 7 am weitesten entfernt von den großflächigen Einzelhandelsbetrieben und den Sportplätzen befindet, sind nur Anlagen zulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe keinen größeren Achtungsabstand oder angemessenen Sicherheitsabstand als 300 m gemäß Anhang 1 des Leitfadens „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18)[5] benötigen. Die Gebiete GE 2 – GE 3 rücken weiter an den schützenswerten Sportplatz im Nordosten des Geltungsbereichs heran. Aufgrund dessen sind in den Gebieten GE 2 – GE 3 solche Anlagen nur mit einem maximalen Achtungsabstand oder angemessenen Sicherheitsabstand von 250 m zulässig. Für das Gebiet GE 4, welches sich im Südwesten gegenüber einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb befindet, können keine Störfallbetriebe zugelassen werden. Für das Gebiet GE 5, welches sich ungefähr mittig des Gewerbegebiets befindet, können Achtungsabstände oder angemessene Sicherheitsabstände von bis zu 150 m zugelassen werden. Für das Gebiet GE 6, welches sich im Süden befindet, und damit nahe an dem großflächigen Einzelhandelbetrieb und dem Sportplatz im Süden, können Achtungsabstände oder angemessene Sicherheitsabstände von bis zu 100 m zugelassen werden. Das Gebiet GE 7 befindet sich im Südosten des Gewerbegebiets und damit gegenüber einem Sportplatz. Daher können im Gebiet GE 7 keine Störfallbetriebe zugelassen werden.

Gemäß Ref. Nr. B 18 der „Fragen und Antworten zur Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie)“ der Europäischen Kommission von 2006 sollen als Orientierungswert Verkehrswege mit weniger als 10.000 Kfz/24h nicht als wichtige Verkehrswege gem. § 50 BImSchG eingestuft werden. Straßen mit mehr als 100.000 Kfz/24 h bzw. mit mehr als 4.000 Kfz/verkehrsreichste Stunde sollten, sofern es sich um Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von weniger als 100 km/h handelt, als wichtige Verkehrswege gem. § 50 BImSchG eingestuft werden.[6] Maßgeblich sind jedoch immer individuelle Gegebenheiten. Die Wiesbadener Straße mit ca. 11.500 Kfz/24h und 1.150 Kfz/verkehrsreichste Stunde (je Prognoseplanfall) wird vorliegend nicht als wichtiger Verkehrsweg gem. § 50 BImSchG eingestuft, da die Schwelle von 10.000 Kfz/24 h nur gering überschritten bzw. die Schwelle von 4.000 Kfz/verkehrsreichste Stunde deutlich unterschritten wird.

Damit Störfallbetriebe zulässig sein können, werden entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Wohnnutzungen, aber auch Nutzungen, die dazu bestimmt oder geeignet sind, häufig von einem unbeschränkten Personenkreis aufgesucht zu werden in einem Umfang von mehr als 100 zusätzliche Besucherinnen und Besucher gleichzeitig. Denn damit stellen solche Nutzungen ein öffentlich genutztes Gebäude i. S. d. § 50 BImSchG dar. Darunter können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten fallen sowie auch Gewerbe-, Geschäfts-, Büro- und

[5] Der Achtungsabstand wird anhand von Referenzszenarien ohne Detailkenntnis ermittelt und kann aus dem Leitfaden KAS-18* entnommen werden. Der angemessene Sicherheitsabstand i.S.v. § 3 Abs. 5c BImSchG ist im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der anlagenspezifischen Faktoren gutachterlich zu berechnen. Vgl. Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2010): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Fassung (Leitfaden KAS-18). Abgerufen unter: https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html?file=files/publikationen/KAS-Publikationen/Leitfaeden%2C%20Arbeits-%20und%20Vollzugshilfen/KAS_18.pdf&cid=1535.

[6] Vgl. Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2006): Richtlinie 96/82/EG des Rates – Fragen und Antworten. Übersetzung.

Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucherinnen und Besucher empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.[7]

Durch den Ausschluss bzw. Einschränkung dieser Nutzungen wird eine erstmalige Gemengelage nicht geschaffen.

Einzelhandel

In den Gebieten GE 1 – GE 7 werden Einzelhandelsbetriebe und Betriebe mit Verkauf an Endverbraucherinnen und Endverbraucher ausgeschlossen. Dies entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg, dass Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten sind. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung von Nürnberg soll an denjenigen Standorten, an denen bisher keine oder nur in einem sehr geringen Umfang Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Einzelhandel unter Anwendung der baurechtlichen Möglichkeiten ausgeschlossen werden. Zudem befindet sich der Standort in nicht integrierter Lage. Daher würde der Einzelhandel an dieser Stelle unverhältnismäßig Verkehr induzieren. Zudem wird Einzelhandel ausgeschlossen, um den Publikumsverkehr aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeit von Störfallbetrieben im Gebiet gering zu halten. Publikumsverkehr stellt im Gegensatz zur Belegschaft von ansässigen Betrieben eine größere Gefahr dar, da Erste auf Störfälle nicht vorbereitet werden können.

Ausnahmsweise ist in den Gebieten GE 1 – GE 7 für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellter, weiterverarbeiteter oder weiter zu verarbeitender Waren zulässig (Handwerkerprivileg). Es handelt sich hierbei um inhabergeführte Fachgeschäfte. Diese kleinen, mittelständischen Fachgeschäfte stehen der großen Konkurrenz der Handelskonzerne mit wachsender Verkaufsfläche gegenüber. Für viele Betriebe ist es wirtschaftlich notwendig, auf einer kleinen Fläche ihre selbstproduzierte Ware anzubieten. Ausnahmsweise kann dies im Geltungsbereich zugelassen werden. Dies gilt jedoch nicht für nahversorgungsrelevante Güter (z. B. Lebensmittel, Zeitschriften), da der Planbereich im Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg als Sonderstandort mit nicht integrierter Lage definiert wird und an solchen Standorten Einzelhandelsnutzungen soweit möglich baurechtlich ausgeschlossen werden sollen. Auch bei den Handwerksbetrieben wird die Zulässigkeit vom Warenverkauf eingeschränkt, um das Ziel, Produktionsstätten für Gewerbebetriebe des emittierenden, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes aufrecht erhalten zu können, und die an sich unerwünschten einzelhändlerischen Tätigkeiten auf das notwendige Maß zu reduzieren. Daher ist zum einen Voraussetzung für die Zulässigkeit von Verkaufsflächen, dass der Verkauf von selbst hergestellten, weiterverarbeiteten oder weiter zu verarbeitenden Produkten nur zugelassen werden kann, wenn die Verkaufsflächen auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind. Zum anderen ist der Verkauf dieser Waren nur auf einer der Betriebsfläche untergeordneten Verkaufsfläche zulässig. Als untergeordnet wird eine Verkaufsfläche dann angenommen, wenn diese maximal 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 800 m² Verkaufsfläche beträgt. Bei einer Verkaufsfläche von 10 % der Geschossfläche ist es auch kleinen Betrieben noch möglich, eine geeignete Verkaufsfläche herzustellen. Gleichzeitig soll die Verkaufsfläche nicht so groß werden, dass sie nach Art, Lage oder Umfang geeignet ist, sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auszuwirken. Beim sog. großflächigen (Einzel-)Handel können solche nicht nur unwesentlichen Auswirkungen ab einer Verkaufsfläche von 800 m²

[7] Vgl. Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2018): Arbeitshilfe: Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben. Aktualisierte Fassung beschlossen am 18. April 2018.

und der Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² Geschossfläche vermutet werden. Diese Größen werden vorliegend analog herangezogen.

Schank- und Speisewirtschaften, mit Ausnahme von Betriebskantinen

Auch Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der nicht-integrierten Lage des Plangebiets zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen würden. Als Speisewirtschaften sind ausnahmsweise Betriebskantinen zulässig. Denn diese sind dadurch gekennzeichnet, dass sie durch den ihr zugehörigen Betrieb finanziert werden und in erster Linie auf die Bewirtung der eigenen Angestellten ausgerichtet sind. Zusätzlich können neben den eigenen Beschäftigten noch die Beschäftigten der umliegenden Betriebe zugelassen werden oder externe Gäste, wenn deren Anzahl unter 100 bleibt. Eine Betriebskantine als öffentlich zugängliches Gebäude ist nur dann von § 3 Abs. 5d BImSchG erfasst, wenn sie für die gleichzeitige Anwesenheit einer größeren Zahl von unbekannten und ungeschulten Besucherinnen und Besuchern bestimmt ist. Von einer größeren Anzahl von ungeschulten Besucherinnen und Besuchern kann gesprochen werden bei mehr als 100 externen Besucherinnen und Besuchern.[8] In einer Betriebskantine befindet sich geschultes Personal, welches im Falle eines Störfalles richtig reagieren kann. Ebenso sind sowohl die eigenen Beschäftigten als auch die Beschäftigten der umliegenden Betriebe geschult, um im Falle eines Störfalles richtig reagieren können. Betriebskantinen werden zugelassen, um den Betrieben ein solches Angebot zu ermöglichen, welches heutzutage für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer als weiches Kriterium zur Arbeitgeberwahl gilt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie beispielsweise Hotels, lassen häufig eine größere Anzahl an Publikumsverkehr erwarten. Würden diese zugelassen werden, könnte dies die Ansiedlung von Störfallbetrieben verhindern. Zudem würde eine solche Nutzung dem Ziel, Gewerbeflächen für klein- und mittelständische Gewerbebetriebe des emittierenden, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes zu schaffen, widersprechen. Aus diesen Gründen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Selbständige Lagerplätze

Derart genutzte Flächen führen erfahrungsgemäß zu einem ungeordneten Zustand, der der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets nicht zuträglich ist. Da solche Nutzungen darüber hinaus einen vergleichsweise hohen Profit bei geringem Investitionsbedarf bieten, werden sie im Gebiet ausgeschlossen.

Tankstellen

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einerseits eine geringe Nutzungsdichte aufweisen, andererseits da diese dem Ziel der Schaffung von Gewerbeflächen für klein- und mittelständische Gewerbebetriebe des emittierenden, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes widersprechen.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Freizeitanlagen, Vergnügungsstätten

Da die Gebiete GE 1 – GE 7 für mittelständische Unternehmen wie Handwerksbetriebe und Produktion gesichert werden sollen, ist der Ausschluss von bordellartigen Nutzungen erforderlich, um Verdrängungseffekte zu vermeiden und einem Trading-Down-Effekt vorzubeugen. Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder mehrere der auszuschließenden Nutzungen angesiedelt haben.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Freizeiteinrichtungen wird ebenfalls Verdrängungseffekten vorgebeugt. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich erfah-

[8] Vgl. OVG Münster: Urteil vom 03.09.2009 - 10 D 121/07.NE -, BauR 2010, 572-576, jurion Rn. 144 (Datteln); enger VGH Kassel, Urteil vom 26.03.2015, Az. 4 C 1566/12 N, NVwZ-RR 2015, S. 612, juris Rn. 41 („Bauhaus-Drive-in“).

rungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Freizeiteinrichtungen bedeuten zudem oft einen großen Flächenverbrauch bei geringer Arbeitsplatzdichte und gleichzeitig relativ hohem Verkehrsaufkommen, mit dem damit verbundenen Störpotential für benachbarte Wohnlagen. Denn Freizeiteinrichtungen haben häufig einen größeren, bis hin zu regionalen Einzugsbereich.

Zudem stellen Bordelle, bordellartige Betriebe und Freizeitanlagen Anlagen dar, die zu einem erhöhten Publikumsverkehr führen und stehen daher im Konflikt mit Störfallbetrieben, die teilweise zulässig sind. Daher werden Bordelle, bordellartige Betriebe und Freizeiteinrichtungen im Gebiet ausgeschlossen und Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Zu den Vergnügungsstätten zählen ebenfalls Wettbüros und Spielhallen.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter

Damit die Betriebe im Gebiet GE 2 auch nachts möglichst uneingeschränkt Schall emittieren können, werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in allen Gebieten ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Wohnungen stützt zudem die Ziele, die Flächen Gewerbebetrieben vorzuhalten, darunter auch Störfallbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Diese Einrichtungen führen zu erhöhten Quell- und Zielverkehr mit dem damit verbundenen Störpotential für benachbarte Wohnlagen. Dieser wird erhöht durch die nicht integrierte Lage des Plangebiets. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke stellen Anlagen dar, die zu einem erhöhten Publikumsverkehr führen und stehen daher im Konflikt mit Störfallbetrieben. Zum anderen widersprechen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke den Zielen des Bebauungsplans, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe Flächen vorzuhalten.

Anlagen für sportliche Zwecke sind daher entgegen § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind entgegen § 8 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche wird eine dichte Bauweise festgesetzt, die sich nach den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete richtet. Somit werden für alle Gebiete GE 1 - GE 7 eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO von 9,6 festgesetzt. Da mit einer GRZ von 0,8 die zulässige Versiegelung bereits sehr hoch liegt, sind zumindest 20 % der Grundstücksfläche zum Wohle des Grundwasserhaushalts, des Klimas sowie der Ökologie gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten (s. Kap. I.5.14.1.b). Eine Überschreitung der GRZ ist daher auch nicht im geringfügigen Ausmaß zulässig.

Bei gewerblicher Nutzung sind die Anforderungen an die Geschosshöhen vor allem im Erdgeschoss (EG) unterschiedlich. Dementsprechend ist die Festsetzung von Vollgeschossen für die Steuerung der Höhenentwicklung nicht zielführend. Gewerbliche Bauten haben häufig keinen bzw. keinen großen Dachüberstand, entsprechend ist gemäß § 18 BauNVO die Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und oberer Abschluss der Außenwand bei Flachdächern) für die Wirkung der Gebäudehöhe maßgeblich, da diese als raumbegrenzendes Element des Straßenraums wahrgenommen wird. Entsprechend wird die Wandhöhe (WH) von 12,0 m festgesetzt. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche.

I.5.3. BAUWEISE

In den allen Gebieten GE 1 - GE 7 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten, jedoch mit der Abweichung, dass hier auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Damit wird die Realisierung von modernen gewerblichen baulichen Anlagen ermöglicht.

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch Baugrenzen geregelt. Diese ermöglichen unterschiedliche Baukörper. Die Baufelder wurden dabei großzügig gewählt, sodass zusammen mit der Wandhöhe innerhalb der Baufelder unterschiedliche Gebäudetypologien entstehen können. Eine zu enge Festsetzung von Baufeldern würde hier den Spielraum im Rahmen der Realisierung der Gebäude einschränken. Die Baugrenzen sind mindestens 3,0 m von den öffentlichen Flächen eingerückt, um eine Bebauung bis an die öffentliche Infrastruktur zu vermeiden und eine Eingrünung der Grundstücke zu fördern. Zu den öffentlichen Grünflächen im Norden und Osten halten die Baugrenzen bewusst einen Abstand von 5,0 m ein. Gleiches gilt für die Baufenster östlich der mittleren Entwässerungsmulde, die direkt an den Pflegeweg der Entwässerungsmulde grenzen. Damit werden die nicht überbaubaren und gärtnerisch zu gestaltenden Grundstückflächen an die städtebaulich wichtigen Achsen verlagert. Ziel ist die Aufwertung des bisher unzureichend gestaltenden Ortsrands und eine zeitgemäße Gestaltung des Gewerbegebiets. Die Nord-Südachse entlang der mittleren Versickerungsmulde stellt die wichtigste Grüngliederung innerhalb des Plangebiets dar.

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Abstandsflächensatzung (Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (AFS)) vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219). Somit sind, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, Abstandsflächen nachzuweisen. Dies ist notwendig, um den Nachbarschutz trotz noch unbekannter Gebäudehöhen gewährleisten zu können.

I.5.6. NEBENANLAGEN

Um die Gebiete GE 1 - GE 7 nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten und um eine einheitliche Gestaltung des Gebiets- und Straßenbilds zu erreichen, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO eingeschränkt. So sind Nebenanlagen bis auf Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist auch wiederum reguliert. Mittels dieser Einschränkung wird sichergestellt, dass die baufensterumlaufende Bepflanzung durch Nebenanlagen nicht unterbrochen wird und eine zeitgemäße Eingrünung des Gewerbegebiets sichergestellt werden kann. Zudem wird eine maximale Dachneigung von 7° sowie eine maximale Höhe von 2,5 m für Nebenanlagen festgesetzt, um ein ruhiges Erscheinungsbild im Gewerbegebiet zu erzielen, bei welchem die Nebenanlagen untergeordnet sind.

I.5.7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechen großzügig festgesetzt, da Stellplätze, Carports und Garagen bei Gewerbebetrieben größere Fläche beanspruchen. Denn es sind sowohl alle Stellplätze für Betriebsfahrzeuge, für Mitarbeitende sowie für Besuchende auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Ebenso hat die Be- und Ent-

ladung auf dem privaten Betriebsgelände stattzufinden, um die Funktionalität des öffentlichen Raums gewährleisten zu können. Gleichzeitig soll die gestalterische Qualität des Gewerbegebiets, zu welcher wesentlich auch die Begrünung des Gebiets beiträgt, durch Stellplätze, Carports und Garagen nicht beeinträchtigt werden.

Wie im Kapitel I.4.3 dargelegt, soll das Verkehrsaufkommen durch den MIV reduziert werden. Entsprechend wurde eine Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung festgesetzt, wonach in Abweichung zu § 2 Abs. 1 der StS Kraftfahrzeugstellplätze für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen, für Läden und Verkaufsstätten sowie für gewerbliche Anlagen nur zu 80 v. H. der jeweils notwendigen Stellplatzzahl nachgewiesen werden dürfen. Es dürfen somit explizit nicht mehr Stellplätze vorgesehen werden). Anzuwenden ist die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags geltende Fassung der Stellplatzsatzung.

Zu Förderung des Radverkehrs sind in ausreichender Anzahl und Qualität Radstellplätze zu errichten. Daher hat der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich zu sein. Zur Qualität zählen darüber hinaus eine ausreichende Bewegungsfläche und eine Überdachung. Auch hier ist die zum Zeitpunkt des Bauantrags geltende Fassung der Stellplatzsatzung anzuwenden.

I.5.8. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sollen in ihrer Außenwirkung ein integrierter Bestandteil im gesamten Erscheinungsbild der baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück sein und das Orts- und Straßenbild bzw. den städtebaulichen Charakter nicht stören. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Daher ist die zulässige Höhe der Werbeanlagen je nach Verortung dieser gestaffelt. Auch unterschiedliche Typen von Werbeanlagen werden aufgrund ihrer unterschiedlichen optischen Wirkung gesondert betrachtet. Zudem werden aus diesen Gründen Einschränkungen bezüglich deren Beleuchtung vorgenommen. Die Einschränkungen bezüglich der Beleuchtung dienen auch dem Schutz der Insekten (Vermeidung von Anlockungseffekten) und der Verkehrssicherheit.

So dürfen Werbeanlagen der Eigenwerbung entlang der äußeren Erschließung dominierender sein, als diejenigen innerhalb des Plangebiets. Denn einerseits ist das Werben aus dem Gebiet heraus wichtiger, als bereits innerhalb des Plangebiets, andererseits ergibt sich dies aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Situationen. Gerade die Wiesbadener Straße weist einen deutlich breiteren Querschnitt auf und die Baufelder halten einen größeren Abstand zur Fahrbahnkante. Zugleich sind Werbeanlagen außerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit sich die Gewerbebetriebe angemessen präsentieren können.

Werbeanlagen der Eigenwerbung entlang der äußeren Erschließung dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Fahnen als weniger massive Werbeanlagen höher sein als die übrigen, massivere Werbeanlagen wie Pylone. Die zulässigen 10,0 m Höhe von Fahnen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der Höhe der Laternenmasten. Damit ergibt sich eine einheitliche städtebauliche Linie. Die übrigen Werbeanlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund ihrer höheren Massivität nur 5,0 m betragen.

Für Werbeanlagen der Eigenwerbung entlang der inneren Erschließung gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine einheitliche maximale Höhe von 5,0 m. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen sie wegen des engeren Straßenquerschnitts maximal 3,0 m hoch sein.

Werbeanlagen der Eigenwerbung direkt an der Fassade dürfen die gesamte Fassadenhöhe beanspruchen. Werbeanlagen auf Dächern sind daher nicht zulässig. Bewegliche oder blinkende Werbeanlagen nicht gestattet. Sie würden zu einer optischen Beeinträchtigung des gewünschten Ortsbilds führen.

Um den Gewerbebetrieben an den Standorten, die von der äußeren Erschließung aus nicht oder kaum sichtbar sein werden, die Möglichkeit zu geben, für sich zu werben, wird im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße mit der Wiesbadener Straße beidseitig die Möglichkeit gegeben, im Rahmen von Sammelwerbeanlagen für sich zu werben. In den Sammelwerbeanlagen dürfen nur Betriebe aus dem Gewerbegebiet werben (Sammelwerbeanlage). Werbung für Firmen, die im Gewerbegebiet nicht ansässig sind, ist ausgeschlossen. Die zulässige Höhe der Sammelwerbeanlagen wird aus gleichen Gründen wie bei Werbeanlagen der Eigenwerbung entlang der äußeren Erschließung auf 5,0 m in der Höhe beschränkt. Die Sammelwerbeanlagen dürfen die Ableitung von Niederschlagswasser in den dafür vorgesehenen Flächen nicht beeinträchtigen.

Um eine Anhäufung von Werbeanlagen zu verhindern, sind entlang öffentlicher Straßen pro Grundstück pro angefangener 100 m straßenbegleitender Grundstücksgrenze nur drei Werbeanlagen zulässig.

Zum Schutze der Insekten ist die Beleuchtung von Werbeanlagen (angestrahlte Werbeanlagen) bzw. deren Leuchten (selbstleuchtende Werbeanlagen) auf das notwendige Maß zur reduzieren. Daher ist das Beleuchten bzw. Leuchten ausschließlich in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und ein Abstrahlen in die Umgebung unzulässig. Da für viele Insekten der Lebensraum der Boden ist, ist die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass möglichst gering in den Lebensraum von Insekten eingegriffen wird. Von der Beleuchtung bzw. dem Leuchten der Werbeanlagen darf zum Schutz der Insekten auch kein Anlockungseffekt für diese ausgehen, weshalb sowohl eine insektenfreundliche maximale Farbtemperatur von 2.400 Kelvin also auch insektenfreundliche Farbspektren zu verwenden sind.

Die weiteren Einschränkungen der Beleuchtung bzw. Leuchten werden zum Zwecke der Verkehrssicherheit getroffen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Laufende Schriften, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung und Lichtprojektionen auf Außenwände sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

I.5.9. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einbindung des Plangebiets in das gesamtstädtische System ist über die Wiesbadener Straße gewährleistet. Von dort wird das Gebiet über eine Erschließungsstraße erschlossen.

Diese Teilstücke sowie der geplante Gehweg entlang der Steinacher Straße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um kurze Wege für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrerinnen und Radfahrer zu schaffen, werden zusätzlich mehrere öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Auf den Teilstücken, auf denen der landwirtschaftliche Verkehr diese Wege mitbenutzen muss, wird die besondere Zweckbestimmung „Geh- und Radweg - landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt. Ab dort, wo der landwirtschaftliche Verkehr diese Wege nicht mehr mitbenutzen muss, werden diese mit Poller abgesperrt. Auf einem der Geh- und Radwege im Süden des Plangebiets wird für Feuerwehrfahrzeuge eine öffentliche Zufahrt in die Steinacher Straße errichtet. Damit diese Zufahrt nicht von anderen Fahrzeugen genutzt wird, wird sie ebenfalls durch einen Poller abgesperrt.

I.5.10. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Die Versorgung des Gebiets mit technischer Infrastruktur (Strom, Wasser, Telekommunikation) ist nur zum Teil sichergestellt. Aufgrund des Erschließungssystems werden sich die noch zu verlegenden Sparten in der öffentlichen Verkehrsfläche befinden.

Ein Energieversorgungskonzept wird bei einem Angebotsbebauungsplan als nicht zweckmäßig angesehen, da die Bedarfe der Betriebe noch unbekannt sind. Weitere Festsetzungen dazu sind deswegen nicht notwendig.

Innerhalb des Gebiets werden ggf. Transformatorenstationen erforderlich. Die Anzahl und Standorte dieser Anlagen ist abhängig von den zukünftigen Leistungsanforderungen der Gewerbebetriebe.

Die bestehende Gasverdichterstation wird im Bebauungsplan gesichert, da ihre Existenz weiterhin vonnöten ist.

Die Entwässerungsmulden sind aufgrund ihrer Funktion und Ausgestaltung als Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt, sofern sie das Niederschlagswasser aus den privaten Baufeldern und der Erschließungsstraße ableiten. Die Entwässerungsmulden für das Niederschlagswasser der Wiesbadener Straße werden in die Straßenverkehrsfläche miteinbezogen, da sie Bestandteil dieser sind (s. Kap. I.5.12).

I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind in den Gebieten GE 1 - GE 7 sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum unterirdisch zu verlegen. Eine oberirische Verlegung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

I.5.12. ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG in der Fassung vom 18.08.2021 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Deswegen sind Konzepte zur ortsnahen Niederschlagsbeseitigung in die Planungen zu integrieren und entsprechende Flächen vorzusehen. Das Regenwasser kann wegen des hohen Grundwasserstandes überwiegend nicht versickert werden. Für eine dennoch angestrebte Versickerung werden Bodengutachten für die Bauherren empfohlen. Die Entwässerungskonzepte für Einzelanwesen sind mit der SUN abzustimmen.

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen, das nachweislich nicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann, ist in die dafür ausgewiesenen Entwässerungsmulden bzw. Entwässerungsgräben hinein abzuleiten. Die Entwässerungsmulden wurden in Süd-Nord-Richtung mit einem Gefälle von 0,23 % bis 1,06 % geplant. Das Längsgefälle der Erschließungsstraße beträgt mindesten 1%. Das Entwässerungskonzept für das Gewerbegebiet „Schmalau-Ost“ ist so konzeptioniert, dass es für das fünfjährige Regenereignis ausreichend ist. Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Sickerflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie und Planungen anzulegen und zu dimensionieren. Ausnahmsweise sind geringfügige Verschiebungen der festgesetzten sowie hinweislichen „Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser“ unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird. Als Retentionsvolumina bzw. Bemessungsabfluss werden folgende Werte festgesetzt:

„Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser“ bzw. Versickerungsmulden entlang des südlichen Teils der Wiesbadener Straße	Volumen bzw. Bemessungsabfluss für den entsprechenden Bemessungsregen
Entwässerungsmulde 2:	2.310 l/s
Entwässerungsmulde 3:	570 l/s
Entwässerungsmulde 4:	550 l/s
Entwässerungsmulden parallel zur Wiesbadener Straße von der Erschließungsstraße bis zur Würzburger Straße:	601 m³
Ableitungsmulde nördlich des Retentionsbeckens:	50 l/s
Regenrückhaltebecken:	3.390 m³
Versickerungsmulden im Straßenbegleitgrün der Wiesbadener Straße südlich der Erschließungsstraße:	108 m³

Tab. 11: Volumen bzw. Bemessungsabfluss für den entsprechenden Bemessungsregen
Quelle: Gaul Ingenieure GmbH.

Die Entwässerungsmulden, in die die gewerblichen Baufelder und zum Teil zusätzlich die Erschließungsstraße einleiten, werden als „Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Die Entwässerungsmulden, in die die Wiesbadener Straße entwässert, werden in die Straßenverkehrsfläche mit einbezogen, da diese Bestandteile der Verkehrsanlagen sind. Diese werden mit der Festsetzung „Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser – von Straßenverkehrsfläche“ überlagert. Die öffentliche Grünfläche im Norden wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens mit der hinweislichen Darstellung „Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser – gemischt Nutzung“ überlagert. Hier erfolgt die Überlagerung einerseits hinweislich, da die genaue Ausdehnung der Fläche noch nicht endgültig feststeht und andererseits, da die Hauptnutzung der Fläche die Grünfläche darstellt. Diese ist nur ab einer gewissen Niederschlagsmenge eingestaut.

In die westlichste Entwässerungsmulde bis zur Erschließungsstraße (Entwässerungsmulde 4) wird das Regenwasser von den privaten Gewerbebetrieben aus dem Gebiet GE 4 entwässert. In die Entwässerungsmulde 3 zwischen den westlich und mittig gelegenen Baufenstern entwässern das Gebiet GE 5 und teilweise oder ganz das Gebiet GE 6. Diese beiden Entwässerungsmulden stellen öffentliche Entwässerungsanlage dar. Denn bei einem Angebotsbebauungsplan findet die Aufsiedlung der einzelnen Grundstücke zu unterschiedlichen Zeitpunkten statt. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulden muss jedoch von Anfang an und dauerhaft gegeben sein. Die Erschließungsstraße mit ihren Gehwegen, das Gebiet GE 7 sowie ggf. Teile des Gebiets GE 6 entwässern in einen Regenwasserkanal, der unter der Erschließungsstraße verläuft. Alle vorgenannten Oberflächenwasser werden anschließend über einen Rohrdurchlass unter der Erschließungsstraße nach Norden hin über die Entwässerungsmulde 2 in ein Retentionsbecken mit mehreren Kaskaden abgeleitet. Ob das Gebiet GE 6 in die Entwässerungsmulde 3 oder in den Regenwasserkanal einleitet, ist davon abhängig, in wie viele Grundstücke es geteilt wird. Primär ist in die Entwässerungsmulde 3 einzuleiten. Sollte das Gebiet GE 6 in mehrere Grundstücke geteilt werden, kann es sein. dass das bzw. die östlichen Grundstücke im Gebiet GE 6 nicht mehr in die Entwässerungsmulde 3 einleiten können. Erst dann besteht die Möglichkeit, in den Regenwasserkanal einzuleiten. Bei Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet GE 6 in die Entwässerungsmulde 3 ist darauf zu achten, dass sowohl die öffentlichen Sparten als auch die Hausanschlussleitungen so verlegt werden, bzw. Verlegeräume freigehalten werden, dass alle benötigten Sparten konfliktfrei untergebracht werden können.

In die Entwässerungsmulde 2 fließen auch die Niederschlagswässer aus den Entwässerungsmulden 3 und 4 sowie aus den Gebieten GE 1 – GE 2. Die Entwässerungsmulde 2 wird daher als sowohl von Niederschlagswasser von privaten Flächen als auch von Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen genutzt. Durch die gemeinsame Nutzung der Entwässerungsmulde von privaten und öffentlichen Anrainern ergibt sich eine sparsame Flächennutzung. Das Niederschlagswasser aus dem Gebiet GE 1 könnte gemäß gutachterlicher Möglichkeiten auch in den Regenwasserkanal abgeleitet werden, jedoch wird, um den

Grundsätzen des § 55 WHG zu folgen, die Ableitung des Niederschlagswassers in die Entwässerungsmulde 2 vorgeschrieben. Auch könnte das Niederschlagswasser der Gebiete GE 1 sowie GE 2 gemäß gutachterlicher Möglichkeiten direkt zum Retentionsbecken abgeleitet werden. Diese Variante sollte allerdings nur gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser in keine Entwässerungsmulde abgeleitet werden kann. Denn südlich des Retentionsbeckens führt künftig ein Pflegeweg entlang, der bei Querungen mit Ableitungsmulden entweder abgesenkt oder mit der Ableitungsmulde unterbaut werden muss. Daraus ergeben sich Schwierigkeiten im Unterhalt bzw. in der Nutzung des Pflegewegs. Da sowohl das Gebiet GE 1 als auch das Gebiet GE 2 unmittelbar an die Entwässerungsmulde 2 angrenzen, wird hier folglich das Ableiten der Niederschlagswasser in die Entwässerungsmulde vorgeschrieben.

Das Niederschlagswasser des Gebiets GE 3 könnte gemäß gutachterlicher Möglichkeiten aufgrund der Topographie in das Retentionsbecken oder in den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße fließen. Jedoch wird auch beim Gebiet GE 3, um den Grundsätzen des § 55 WHG zu folgen, die Ableitung des Niederschlagswassers direkt zum Retentionsbecken vorgeschrieben.

Für die Planung der Grundstückszufahrten zu den Einzelgrundstücken in den Gebieten GE 1 – GE 7 sind nicht die bestehenden Geländehöhen maßgeblich, sondern die Grundstückseigentümer haben sich für ihre Grundstückszufahrten an den künftigen Höhen der öffentlichen Erschließung zu orientieren, die noch nicht festgesetzt sind.

Das Retentionsbecken ist mit einzelnen Überlaufschwellen und Durchlassorganen ausgestattet. Das Regenwasser wird gedrosselt in die Beckenabschnitte geleitet, die Beckenabschnitte bis zur Schwellenhöhe gefüllt. Über einen Durchlass im Norden kann das Regenwasser in die anschließende Entwässerungsmulde fließen.

Die Entwässerungsmulde nordöstlich des Retentionsbeckens durch die landwirtschaftlichen Flächen dient der Regenwasserableitung aus dem Retentionsbecken. Aufgrund der geringen Breite dieser Entwässerungsmulde kann diese im Falle von Trockenheit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Fläche ist als „Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser“ festzusetzen. Sie wird ins öffentliche Eigentum übernommen.

Das darin gesammelte Oberflächenwasser wird anschließend über den Schmalaugraben in den Schwalbenzahlgraben abgeleitet. Da der Schmalaugraben einen natürlichen Vorfluter des Gewässersystems Gründlach darstellt, ist er als Wasserfläche festgesetzt. Für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Grünfläche, mit welcher die Oberfläche des Retentionsbeckens ausgestaltet ist, ist aufgrund ihrer Größe und Aufenthaltsfunktion eine öffentliche Grünfläche. Daher ist auch diese eine öffentliche Entwässerungsanlage. Das Retentionsbecken wird multifunktional gestaltet, sodass es im Falle des Trockenliegens als Grünfläche genutzt werden kann. Aus entwässerungstechnischen Gründen wird die Oberfläche mittels Kaskaden abgetreppt. Die öffentliche Grünfläche wird aufgrund ihrer Größe und Hauptnutzung auch als öffentliche Grünfläche festgesetzt, jedoch mit ihrer zweiten Funktion, der Ableitung von Niederschlagswasser, überlagert. Die Überlagerung erfolgt hinweislich, da die genaue Abgrenzung der Fläche, die für die Entwässerung benötigt wird, endgültig erst in der Objektplanung des Retentionsbeckens festgelegt wird.
Über die tatsächliche Lage der Pflegewege wird erst im Zusammenhang mit der Objektplanung der Entwässerungsmulden, des Retentionsbeckens und der CEF- bzw. Vermeidungsmaßnahmen entschieden. Daher werden die möglichen Verläufe der Pflegewege im Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ nicht hinweislich dargestellt oder festgesetzt. Flächen für diese wurden jedoch beachtet.

Im südlichen Teil der Wiesbadener Straße kann das Niederschlagswasser des fünfjährigen Regenereignisses vom den Versickerungsmulden im Straßenbegleitgrün aufgenommen werden. Im nördlichen Teil der Wiesbadener Straße, ab der Einmündung der Erschließungsstraße, können aufgrund der geringen Flurwasserabstände keine regelkonformen Versickerungsmulden gem. DWA-A138 im Straßenbegleitgrün angelegt werden. Dennoch soll auch hier das Niederschlagswasser zunächst dem Straßenbegleitgrün mit seinen Bäumen zugutekommen. Daher werden hier ebenso Mulden angelegt, deren Fläche zur Bemessung der erforderlichen Versickerungsmulden nach DWA-A138 jedoch nicht zur Verfügung stehen. Diese Mulden können sowohl als Regenwasser-Vorbehandlungsanlage als auch als Regenrückhalteraum herangezogen werden. Das Niederschlagswasser des fünfjährigen Bemessungsregen wird jedoch über die Entwässerungsmulden1 und 5 abgeleitet. Da diese der Ableitung von Straßenoberflächenwasser dienen, werden diese Entwässerungsmulden der Verkehrsfläche zugeordnet. Bei Gehwegen zwischen den Muldenstandorten und dem Seitengraben sollen linienförmige Notentwässerungen geplant werden, z. B. Entwässerungsrinnen.

Für die Entwässerungsmulden, die Versickerungsmulden sowie das Regenrückhaltebecken sind Volumina bzw. Bemessungsabflüsse für den entsprechenden Bemessungsregen festgesetzt. Bis auf das festgesetzt Volumen des Regenrückhaltebeckens sind dies jeweils die minimal erforderlichen Volumina bzw. Bemessungsabflüsse. Beim Regenrückhaltebecken wurde nicht das minimal erforderliche Volumen ($V_{R,erf}$ = 3.019 m³) festgesetzt, sondern das geplante ($V_{R,geplant}$ = 3.390 m³). Grund dafür ist, dass das erforderliche Volumen nicht das Niederschlagswasser von Starkregenereignissen der Erschließungsstraße berücksichtigt, welches jedoch auch schadlos abgeleitet werden muss. Das geplante Volumen für das Regenrückhaltebecken hingegen fasst auch das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße aus einem 30-jährliche Regenereignis.

Die südlichen Geh- und Radwege werden von Versickerungsmulden begleitet, die Geh- und Radwege um das Baugebiet herum sowie der östlich Stich ins Plangebiet von Ableitungsgräben.

Die Dachbegrünung sowie der Anteil an gärtnerisch anzulegender Grundstücksfläche sind Bestandteil des Entwässerungskonzepts zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Für die Dachbegrünung wurde ein Anteil von 10% der Dachfläche als extensiv begrünt angenommen.

Da im Plangebiet das Grundwasser hoch ansteht, sind die Untergeschosse ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Dabei ist auch ein mögliches Ansteigen des zukünftigen Grundwasserniveaus zu berücksichtigen.

Starkregen

Starkregenereignisse stellen die geplante Bebauung von Flächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens vor erhöhte Anforderungen.

Der Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 sowohl für das 30-jährliche als auch für das 100-jährliche Regenereignis ist für die gewerblichen Baufelder auf den privaten Grundstücken zu führen. Das Niederschlagswasser von seltenen Starkregenereignissen (30-jährliche Regenereignis) von öffentlichen Verkehrsflächen wird über die öffentlichen Verkehrsflächen selbst schadlos abgeleitet. Die Straßenquerschnitte sind ausreichend zu dimensionieren. Somit wird es durch den Anschluss des Gewerbegebiets zu keiner Verschlechterung des Hochwasserabflusses kommen.

I.5.13. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Daher wird ein solcher

gem. § 38 WHG i. V. m. Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) entlang des Schmalau- und Schwalbenzahlgrabens in der Breite hinweislich dargestellt, wie sie sich aus dem Gewässerentwicklungsplan und der bereits entwickelten Uferböschung ergibt. Der Gewässerrandstreifen ist mindestens 5,0 m breit bzw. zwischen den beiden Teilstücken der CEF-2 Maßnahme reicht er beiderseits bis zu diesen Teilstücken. An diesen Stellen sind dies z.T. weniger als 5,0 m, was jedoch den Zielen § 38 WHG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG nicht entgegen steht.

I.5.14. GRÜNORDNUNG

I.5.14.1. Privates Grün

I.5.14.1.a. Private Grünfläche für artenschutzfachlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Flächen, auf denen CEF-Maßnahmen nach § 44 BNatSchG umgesetzt werden bzw. die Vermeidungsmaßnahme V4, sind als private Grünflächen festgesetzt. CEF-Maßnahmen bzw. die V4-Maßnahme verhindern eine intensive landwirtschaftliche Produktion bzw. Nutzung an dieser Stelle. Mit der Festsetzung als private Grünfläche wird klargestellt, dass diese Flächen der intensiven landwirtschaftlichen Produktion bzw. Nutzung entzogen und die Flächen nicht durch die Öffentlichkeit nutzbar sind.

I.5.14.1.b. Freihaltung von 20 % der Grundstücksfläche

Um eine aus gestalterischer und ökologischer Sicht angemessene Begrünung der Gewerbegrundstücke sicher zu stellen, die auch den bestehenden Anforderungen in Bezug auf den Klimaschutz gerecht werden kann, ist festgesetzt, dass mindestens 20 % der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten ist. Außerdem wird durch den Mindestanteil von 20 % unversiegelter Fläche je Baugrundstück die Versickerung eines Teils der Niederschlagswässer über belebte Bodenflächen auf dem Baugrundstück ermöglicht und damit ein weiterer Beitrag zum Grundwasserhaushalt geleistet. Der freizuhaltende Grundstücksanteil ist daher Bestandteil des Entwässerungskonzepts. Um die ökologische und klimatische Wirksamkeit sicherzustellen, ist festgesetzt, dass eine Begrünung des Flächenanteils erfolgen muss und hinsichtlich Klima und Ökologie unwirksame Anlage von Schotter- und Kiesflächen nicht anrechenbar sind.

I.5.14.1.c. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es soll ein wertiges gewerblich genutztes Gebiet entstehen. Daher sind die Grundstücksgrenzen der Gebiete GE 1 – GE 7 zu öffentlichen Flächen hin mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche umlaufend mit einem mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es wird empfohlen, die noch nicht festgelegten inneren Grenzen zwischen den Gebieten GE 1 – GE 7 ebenfalls mit Pflanzstreifen einzugrünen.

Das Pflanzgebot in der festgesetzten Form dient dazu, ein attraktives Erscheinungsbild des Gebiets sicherzustellen und die neu entstehende Bebauung mit geeigneten zeitgemäßen Mitteln in das vorhandene Umfeld zu integrieren. Denn das benachbarte Gewerbegebiet Schmalau-West stellt aufgrund fehlender Eingrünungsmaßnahmen derzeit bereits einen beträchtlichen Schaden im Landschaftsbild dar, der darüber hinaus auch eine erhebliche Fernwirkung entwickelt. Die durchgehende Eingrünung der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Flächen grenzen, ist eine wesentliche grünordnerische Maßnahme, die, um weiteren Schaden im Landschaft- und Ortsbild zu vermeiden, möglichst ausnahmslos umzusetzen ist.

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ entlang der mittleren Entwässerungsmulde und die südlich dargestellte Fortsetzung entlang des Geh- und Radwegs dienen der Gliederung der gewerblichen Bauflächen. Aus funktionalen Gründen sind diese Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 5,0 m festgesetzt. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen entlang der öffentlichen Grünflächen dienen der Eingliederung des Gewerbegebiets in die Landschaft.

Die Pflanzstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Über die gestalterische Funktion hinaus wirkt sich die Bepflanzung günstig auf das Kleinklima aus und verbessert das Stadtklima durch Verdunstung. Um die positiven Effekte der Eingrünung langfristig zu sichern, sind diese auf Dauer zu erhalten.

Die festgesetzten baufeldumlaufenden Grünstreifen sind auf die 20 % gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche anrechenbar.

Die Teilflächen der Vermeidungsmaßnahme V4 (Heckenpflanzungen vgl. I.5.16) werden ebenfalls als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Aufgrund artenschutzfachlicher Restriktionen ist die Verwendung von Gehölzen die über 3 m hoch werden hier grundsätzlich nicht gestattet. Die Pflanzung einzelner höherwüchsiger Sträucher und Kleinbäume bis zu 6 m Höhe ist zulässig.

I.5.14.1.d. Baumpflanzungen

Um eine angemessene Bereitstellung von raumwirksamen und klimarelevantem Grün im Bereich der gewerblich genutzten Flächen sicherzustellen und damit ein Gegengewicht zu den entstehenden Baumassen zu gewährleisten, ist die Pflanzung eines Baumes pro 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Zur Gliederung der Gebiete sind im Planblatt ergänzend zu den Straßenbäumen im öffentlichen Raum Baumpflanzungen im Bereich der privaten Gewerbeflächen (westlich des Gebiets GE 2 und der Gebiete GE 5 - GE 6 sowie nördlich des Gebiets GE 7) festgesetzt. Die gemäß Plan festgesetzten Bäume werden auf die sich aus der Gesamtfläche errechneten Anzahl an zu pflanzenden Bäumen angerechnet.

Damit gewährleistet ist, dass die Bäume auch heimischen Tierarten als Lebensraum dienen können, ist festgesetzt, dass mindestens zur Hälfte heimische, standortgerechte Baumarten gepflanzt werden. Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen steht in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 m² bodenoffener Baumscheibe, welche mindestens 2,5 m breit sein muss, pro Baum für notwendig erachtet. Da die Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen dennoch nur ca. 30 - 60 Jahre beträgt, ist auch die Fläche von 16 m² ein Kompromiss und die Herstellung größerer Baumscheiben wünschenswert. Denn bei größeren Baumscheiben ist die Lebensdauer eines Baumes potentiell höher. Ältere Bäume bieten wiederum mehr und qualitativ hochwertigeren Lebensraum für Tierarten. Auch muss der durchwurzelbare Raum aus den gleichen Gründen mindestens 16 m³ betragen, wobei die Vegetationsschicht mindestens 1,2 m mächtig sein muss. Damit die Wirkung der Baumpflanzungen von Anfang an gegeben ist und die Bäume die benötigte Widerstandsfähigkeit mitbringen, sind für die Baumpflanzungen Pflanzware mindestens in der Pflanzqualität 3 x verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 -25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

I.5.14.1.e. Dachbegrünung

Gewerbegebiete sind üblicherweise dadurch gekennzeichnet, dass ein sehr hoher Flächenanteil versiegelt ist. Demzufolge weisen diese Gebiete sehr schlechte Voraussetzungen auf, um ein zeitgemäßes, dem Klimawandel angepasstes Regenwassermanagement umzusetzen. Begrünte Dächer speichern das Niederschlagswasser und leiten es zeitlich verzögert ab, sorgen durch Verdunstung für eine Verbesserung des Stadtklimas und bewirken aus ökologischer Sicht einen teilweisen Ausgleich zur umfangreichen Überbauung und Versiegelung der Fläche.

Da im gewerblichen Bereich vor allem Flachdächer errichtet werden, stehen bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche große Flächen zur Verfügung, auf denen Dachbegrünungsmaßnahmen grundsätzlich möglich sind. Darüber hinaus sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für

ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien, DIN-Normen) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Begrünte Dächer stellen durch die Rückhaltefunktion einen nicht unwesentlichen Baustein im Entwässerungskonzept und in Bezug auf die Klimaanpassung dar. Darüber hinaus bewirken sie in begrenztem Umfang einen Ausgleich zu den umfangreichen Flächenversiegelungen und wirken sich damit eingriffsminimierend aus.

Ferner trägt die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen über die Anrechnung im Zuge der Bilanzierung nach der Kostenerstattungsbetragssatzung wesentlich dazu bei, dass die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen für dieses Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist und das Planungsziel den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Planungsgebiet zu erbringen, erreicht werden kann. Da die satzungsgemäße Verpflichtung zur Begrünung von Dächern folglich Bestandteil des ökologischen Ausgleichs (s. Kap. I.4.6.3), aber auch des Entwässerungskonzepts (s. Kap. I.4.5 und I.5.12) ist, ist deren gründliche Umsetzung und dauerhafter Erhalt für die Realisierung des Baugebiets erforderlich.

Dächer von Gebäuden ab einer Gesamtfläche von 100 m², die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 20° ausgeführt sind, sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z. B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss für einen erfolgreichen Anwuchs und für den dauerhaften Erhalt mindestens 10 cm stark sein. Da die dauerhafte Funktion eines Gründaches bei der Anwendung einschichtiger Bauweisen nicht sichergestellt ist, ist die Ausführung der Dachbegrünung in einschichtiger Bauweise nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Gewerbegebäude zu berücksichtigen.

Um die positiven Effekte der Dachbegrünung bleibend zu sichern, ist diese entsprechend der einschlägigen Richtlinien (FLL Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) auf Dauer zu unterhalten. Des Weiteren sind deswegen Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Dächern sind nur in Bauweisen zulässig, die eine Kombination mit Dachbegrünung ermöglichen (z. B. Aufständerung, Südausrichtung).

I.5.14.1.f. Fassadenbegrünung

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden festgesetzt, da bepflanzbare Flächen in den Gebieten GE 1 - GE 7 nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen und eine Begrünung der Wände die Integration der Gebäude in die umgebende Landschaft verbessert. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahmen sicher zu stellen, ist an den Fassadenabschnitten ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge alle 2 m je eine Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanze zu setzen. Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadtökologische Gründe, wie z. B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes (nur bei immergrünen Klettergehölzen gegeben) sowie Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen.

Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder Wilder Wein kann auf das Anbringen von Kletterhilfen verzichtet werden. Es ist jedoch zu beachten, dass so eine Steuerung des Wachstums über Rankhilfen nicht stattfinden kann. Insofern Schäden an der Bausubstanz durch sekundäres Dickenwachstum, bzw. die Haftorgane von Selbstklimmern nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, Klettergehölze zu verwenden, deren Wuchs über Klettergerüste oder Rankseile gelenkt werden kann. Die zunächst höheren Investitionskosten bewirken bei fachgerechter Durchführung mittel- und langfristig eine erhebliche Reduzierung der Unterhaltskosten.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ pro

Kletterpflanze betragen. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden. Bevorzugt werden sollte aber ein durchgängiger Pflanzstreifen von mindestens 0,5 m Breite. So können Einschränkungen durch das stark begrenzte Bodenvolumen bei einzelnen Pflanzbeeten (der „Topfeffekt“) reduziert werden und es bestehen günstigere Bedingungen für die Selbstversorgung der Gehölze mit Nährstoffen und Wasser. Weiterhin sind Pflanzungen von mehreren Klettergehölzen in ein Pflanzbeet mit entsprechend großem Bodenvolumen grundsätzlich stabiler und robuster gegenüber den schwierigen Einwirkungen am Pflanzstandort (insbesondere in Bezug auf Hitze und Trockenheit) wodurch sich auch die Lebensdauer der Pflanzungen erhöht.

I.5.14.1.g. Begrünung von Carports, Garagen, Sichtschutzwänden, Müll- und sonstigen Nebengebäuden

Auch Carports, Garagen, Müll- und sonstige Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist hier zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind Carports, Garagen, Sichtschutzwände und sonstige Nebengebäude auf mindestens 50 % ihrer Fassaden-, bzw. Wandfläche mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. So können Einschränkungen durch das stark begrenzte Bodenvolumen bei einzelnen Pflanzbeeten (der „Topfeffekt“) reduziert werden und es bestehen günstigere Bedingungen für die Selbstversorgung der Gehölze mit Nährstoffen und Wasser. Weiterhin sind Pflanzungen von mehreren Klettergehölzen in ein Pflanzbeet mit entsprechend großem Bodenvolumen grundsätzlich stabiler und robuster gegenüber den schwierigen Einwirkungen am Pflanzstandort (insbesondere in Bezug auf Hitze und Trockenheit) wodurch sich auch die Lebensdauer der Pflanzungen erhöht.

Bei der Ausführung sind jeweils die einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien, DIN-Normen) zu beachten.

I.5.14.1.h. Stellplatzanlagen

Als zeitgemäße, dem Klimawandel Rechnung tragende Maßnahme erfolgt im Bereich von Stellplatzanlagen über die Eingrünung mit Sträuchern hinaus die Festsetzung der Pflanzung eines standortgerechten Baumes je 6 Stellplätze. Neben der Begrünung der Baugrundstücke dienen die Bäume auf den Stellplätzen als Schattenspender für parkende Fahrzeuge. Die Anzahl der im Bereich von Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume ist auf die sich aus der Gesamtfläche errechneten Anzahl an zu pflanzenden Bäumen anrechenbar. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem mit Strauchpflanzungen zu durchgrünen.

I.5.14.2. Öffentliches Grün

I.5.14.2.a. Öffentliche Grünflächen

Nördlich und östlich der Gebiete GE 1 - GE 3 und GE 7 sind zwei öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Grünzug“ festgesetzt. Diese dienen der Einbindung der Gebiete GE 1 – GE 3 und GE 7 in die umgebende Landschaft. Gleichzeitig sollen sie als nutzbare öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität den in den Gebieten GE 1 - GE 7 tätigen Menschen, sowie der Öffentlichkeit, insbesondere den Nutzerinnen und Nutzern der östlich des Gewerbegebiets verlaufenden übergeordneten Freiraumverbindung zur Verfügung stehen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Norden der Gebiete GE 1 - GE 3 umfasst einen ca. 1,9 ha großen Retentionsbereich, der gärtnerisch gestaltetet und unterhalten wird. Insofern keine Wasserrückhaltung stattfindet, soll die Fläche auch für Grünanlagenbesucherinnen und -besucher nutzbar sein. Der Retentionsbereich soll randlich bepflanzt (z. B. Weidengebüsche) und mit gestalterischen Elementen wie Sitzsteinen (z. B. Jurakalksteinblöcke) ausgestattet werden. Die öffentliche Grünfläche soll zweckentspre-

chend mit Sitzbänken und sonstiger für Ruhe- und Erholungsbereiche geeigneter Ausstattung möbliert werden. Aufgrund der Lage und der zu berücksichtigenden Nutzungsanforderungen ist eine extensive, naturnahe Gestaltung und Unterhaltspflege festzulegen.

Es ist festgesetzt, dass in diesem Bereich im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft mindestens 25 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gepflanzt werden. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind ebenfalls öffentliche Grünflächen im einer Breite von ca. 10 m bzw. 20 m festgesetzt. Die dort im südlichen Bereich vorhandene, im Zuge der Flurbereinigung gepflanzte und in der Stadtbiotopkartierung erfasste Hecke kann erhalten werden. Im nördlichen Bereich wird als artenschutzfachlich erforderliche Maßnahme eine Hecke unter Beachtung der in der saP und Kostenerstattungsbetragssatzung, Anlage 2, festgelegten Vorgaben in die öffentliche Grünfläche integriert (Vermeidungsmaßnahme V4). Hier sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten zu pflanzen. Die Höhe der Hecke darf grundsätzlich 3 m nicht überschreiten, die Verwendung einzelner höherer Sträucher, bzw. Kleinbäume bis zu einer Höhe von 6 m ist zulässig. Östlich der Gebiete GE 3 sowie GE 7 werden ebenso öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt. Aufgrund der geringen Breite können diese aber nicht mehr als Parkanlage angesehen werden.

Die öffentlichen Grünflächen werden trotz der Zulässigkeit von Störfallbetrieben festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen können durch mehrere Achtungsabstände bzw. angemessene Abstände von Störfallbetrieben tangiert werden, insofern sich ein solcher ansiedelt. Öffentliche Grünflächen zählen gemäß der KAS-18 zu den schutzbedürftigen Gebieten, wenn ihre Zweckbestimmung mit dem häufigen Aufenthalt von Menschen verbunden ist. Dennoch ist aufgrund der Lage der öffentlichen Grünflächen nicht von einem Publikumsverkehr von mehr als 100 Besucherinnen und Besuchern gleichzeitig auszugehen.

Eine Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstandes ist möglich, wenn im Einzelfall hinreichend gewichtige Belange für die Zulassung des Vorhabens sprechen. Dabei sind zunächst die folgenden vorhabenspezifischen Faktoren zu berücksichtigen. Vorhabenspezifische Faktoren:

1. Störfallspezifische Faktoren:

Der Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Folglich können noch keine störfallspezifischen Faktoren benannt werden. Aufgrund der nur eingeschränkten Zulässigkeit von Störfallbetrieben können bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen ausgeschlossen werden. Nutzungen, die typischerweise einen erhöhten Publikumsverkehr aufweisen oder Wohnen werden ausgeschlossen.

2. Anzahl der zeitgleich anwesenden Personen und deren Aufenthaltsdauer:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ befindet sich im äußersten Nordwesten Nürnbergs. Das nächstgelegene Wohngebiet zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche findet sich fußläufig mindestens 600 m vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Wegen der großen Entfernung zu anderen öffentlichen Grünflächen und dem Ziel, auch Gewerbegebiete mit einem angemessenen Anteil an Grünfläche auszustatten, wurde diese Grünfläche geplant. Zudem ist die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiet durch Privatgärten gekennzeichnet und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Die Besucherfrequenz der öffentlichen Grünflächen wird damit gering sein. Auch wenn mehr als 100 Personen gleichzeitig auf den öffentlichen Grünflächen Platz finden würden, so wird von einer regelmäßig niedrigeren Frequentierung ausgegangen. Die Aufenthaltsdauer wird mit durchschnittlich maximal einer Stunde angenommen.

3. Zuordnung der Nutzungen in den privaten/beruflichen Bereich:

Die Nutzerinnen und Nutzer werden sich in zwei Hauptgruppen aufteilen. Zum einen Mitarbeitende aus den umliegenden Gewerbebetrieben, zum anderen Spaziergängerinnen und

Spaziergänger. Bei der Gruppe der Mitarbeitenden handelt es sich während der Betriebszeiten um Personen des beruflichen Bereichs. Denn sie werden von ihren Betrieben im Umgang mit Störfällen geschult. Die Spaziergängerinnen sowie Spaziergänger hingegen sind dem privaten Bereich zugeordnet. Weder erhalten diese entsprechende Schulungen, noch sind die Personen bekannt. Die erste Gruppe wird den Hauptteil der Nutzenden ausmachen. Dieser Aspekt kann als nicht-erschwerend beurteilt werden.

4. Typische Nutzungssituation

Die typischen Nutzungssituationen werden das Verbringen der Mittagspause sowie Sparziergänge, ggf. mit Haustieren, darstellen.

5. Verhältnis ortskundiger Personen zu Ortsfremden

Aufgrund der Lage wird mit der Nutzung durch ortskundige Personen gerechnet. Nur im Ausnahmefall werden sich dort Ortsfremde aufhalten. Die ortskundigen Personen können die ortsfremden Personen in Obhut nehmen, sodass dieser Aspekt als nicht-erschwerend beurteilt werden kann.

6. Personendichte und Einzelgruppenstärke

Es wird mit der Nutzung durch Einzelpersonen oder durch Kleingruppen zu rechnen sein, Somit sind Panik-Effekte voraussichtlich gering, sodass dieser Aspekt als nicht-erschwerend beurteilt werden kann.

7. Mobilität der Personen/ggf. besondere Empfindlichkeit der anwesenden Personen

Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand und ist mittels mehrerer Buslinien an das ÖPNV-Netz angebunden. Ziele sind vorwiegend Gewerbebetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher. Vereinzelt befindet sich im benachbarten Gewerbegebiet „Schmalau-West“ Einzelhandel. Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke befinden sich dort nicht. Das geplante Gewerbegebiet „Schmalau-Ost“ wird daher bis auf Ausnahmen von mobilen Personen bzw. von Personen ohne besondere Empfindlichkeit aufgesucht. Es ist von einer durchschnittlichen Schutzbedürftigkeit der Nutzenden auszugehen, sodass durch die Nutzergruppe kein erschwerender Aspekt gegeben ist.

8. Individuelle Handlungs-/Einsichtsfähigkeit der Personen (Erwachsene/Kinder mit/ohne Aufsicht)

s. 7. Unbeaufsichtigte Kinder sind nicht zu erwarten, sodass dieser Aspekt als nicht-erschwerend beurteilt werden kann.

9. Übersichtlichkeit und Zugänglichkeit der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie der Gebäude einschließlich der Qualität der Fluchtwege

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Außenbereich an. Wenn das Retentionsbecken trocken liegt, dann bestehen breite Fluchtmöglichkeiten ins Freie. Sollte das Retentionsbecken vollgelaufen sein und als Fluchtweg nicht zur Verfügung stehen, so sind Fluchtmöglichkeiten in geringerer Ausprägung vorhanden. Fluchtmöglichkeiten in Gebäude stehen nur zu den Geschäftsstunden zur Verfügung und sind nicht beschildert. Diese Aspekte kommen als erschwerende Aspekte hinsichtlich des richtigen Verhaltens bei Störfallen hinzu. Jedoch handelt es sich um öffentliche Grünflächen im künftigen Eigentum der Stadt Nürnberg. Sollte es sich widererwarten herausstellen, dass die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich stark frequentiert werden, so hat die Stadt Nürnberg die Möglichkeit und Pflicht, erforderliche Maßnahmen zu erlassen.

10. Nähe und Erreichbarkeit von Maßnahmen, Personen und Einrichtungen zur ersten Hilfe

Zu den Geschäftszeiten sind geschulte Mitarbeiter und im geringen Ausmaß Räume zur ersten Hilfe vorhanden. Krankenhäuser oder Ärzte befinden sich nicht in der Nähe. Dieser Aspekt kommt erschwerend hinzu. Des Weiteren s. 9.

I.5.14.2.b. Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Stadtbiotopkartierung erfasste Hecke an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze bleibt erhalten und wird als „Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

I.5.14.2.c. Straßenbegleitgrün

Die im Bereich von Straßen hinweislich dargestellten großkronigen, standortgerechten Bäume sollen den Straßenraum gliedern und strukturieren. Gleichzeitig sollen sie den öffentlichen Raum aufwerten und Identifikation für die dort ansässigen Firmen und Betriebe schaffen. Die torartig angeordneten Bäume im ersten Abschnitt der Erschließungsstraße sollen die Eingangssituation betonen und durch eine optische Einengung des Straßenraumes eine Geschwindigkeitsreduzierung der einfahrenden Fahrzeuge bewirken. Neben den erwünschten gestalterischen Wirkungen dienen die Baumpflanzungen damit auch funktionalen Zielsetzungen. Damit die im Bereich der zentralen Erschließungsstraße hinweislich dargestellten Bäume die beabsichtigten Effekte erzielen können, können die Bäume nur um maximal 5,0 m von ihrem dargestellten Standort verschoben werden. Die paarweise Anordnung und Gegenüberstellung im ersten Abschnitt der Erschließungsstraße ist beizubehalten. Dies ist bei der Festlegung von Leitungen und Sparten zu berücksichtigen. Insgesamt sind 16 Bäume zur Begrünung des Gewerbegebiets in der Erschließungsstraße zu pflanzen.

Die Wiesbadener Straße weist aktuell kein Straßenbegleitgrün auf und trägt damit zum negativen Erscheinungsbild des Gewerbegebiets Schmalau-West erheblich bei. Um eine zeitgemäße Ausstattung mit Grün sicherzustellen, ist im Zuge der Verbreiterung der Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Pflanzung von 34 Straßenbäumen vorgesehen. Auch an der südlichen Planungsgebietsgrenze entlang der Steinacher Straße ist die Pflanzung von 17 Bäumen geplant, um das neu entstehende Gewerbegebiet in das Umfeld einzubinden.

Aufgrund der Nähe zur freien Landschaft sind nach Möglichkeit heimische Baumarten zu verwenden. Da Straßenbäume besondere Eigenschaften aufweisen müssen, um den Widrigkeiten am Standort wie Stadtklima und Hitzerückstrahlung widerstehen zu können, ist die Verwendung von fremdländischen Arten grundsätzlich zulässig. Nach Möglichkeit sind jedoch zumindest zur Hälfte Sorten heimischer Baumarten bzw. Sorten heimischer Laubbaumarten zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der festgesetzten Pflanzqualität (standortgerechte Laubbäume der 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm, 4 - 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Solitärbaum Stammumfang 25 – 30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden) wird ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt.

I.5.14.2.d. Baumscheiben in versiegelten Flächen / Mindestvolumen Wurzelraum

Die Neupflanzung eines Baumes sowie die in den ersten Jahren erforderliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege verursachen beträchtliche Kosten. Eine ausreichend große Baumscheibe fördert die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen, reduziert auf diese Weise die Pflegekosten und erhöht die Lebensdauer des Baumes. Daher wird die Mindestgröße einer Baumscheibe in Anlehnung an einschlägige fachliche Normen mit 16 m² und das Mindestvolumen des zur Verfügung stehenden Wurzelraums mit 16 m³ festgesetzt. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Die Pflanzstreifen in der Steinacher und Wiesbadener Straße müssen aus gleichen Gründen mindestens 3,0 m breit ausgebildet werden.

I.5.14.2.e. Ersatzpflanzungen

Alle vorgenannten, festgesetzten Anpflanzungen, Baumpflanzungen und Begrünungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien auf Dauer zu unterhalten, um einerseits die ökologische Qualität und andererseits die aufgewertete optische Erscheinung des Gewerbegebiets zu erhalten. Abgängige Pflanzen und Gehölze sind daher in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Baum mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität am gleichen Standort zu ersetzen.

I.5.14.3. Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Gehölzarten werden zur Verwendung im Planungsgebiet empfohlen:

Heimische Sträucher und Kleinbäume für naturnahe Hecken

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Heimische standortgerechte Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica Fraxinus	Rotbuche
excelsior	Gem. Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelbeere
Quercus robur Sor-	Stieleiche
bus aucuparia	Vogelbeere
Salix alba	Silber Weide
Tilia cordata	Winterlinde

Standortgerechte Bäume für die Gebiete GE 1 - GE 7

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus x carnea	Scharlach Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Platane
Populus tremula	Zitter Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde Brabant

Standortgerechte Gehölze (Sträucher und Großsträucher) für die Gebiete GE 1 - GE 7

Amelanchier spec.	Felsenbirne in Arten und Sorten
Berberis thunbergii	Berberitze
Chaenomeles spec.	Zierquitte in Arten und Sorten
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche

Standortgerechte Gehölze (Sträucher und Großsträucher) für die Gebiete GE 1 - GE 7

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cotoneaster spec.	Zwergmispel in Arten und Sorten
Forsythia x intermedia	Forsythie
Hibiscus syriacus	Eibisch
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera spec.	Heckenkirsche , Geissblatt
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch in Arten und Sorten
Potentilla spec.	Fingerstrauch in Arten und Sorten
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum “Schmidt”	Alpen-Johannisbeere
Salix spec.	Weide in Arten und Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea spec.	Strauch Spiere in Arten und Sorten
Symphoricarpos spec.	Schneebeere in Arten und Sorten
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Stützmauern für die Gebiete GE 1 - GE 7

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Campsis radicans	Trompetenblume
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger
Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter Hortensie
Lonicera spec.	Geissblatt in Arten und Sorten
Parthenocissus spec.	Wilder Wein in Arten
Polygo- num aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria spec.	Blauregen in Arten

I.5.15. FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs werden gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung „Flächen für Landwirtschaft“ festgesetzt. Damit werden diese Flächen, die sich in der Kulturlandschaft Knoblauchsland, dem Gemüseanbaugebiet Nürnbergs, befinden, für die Landwirtschaft gesichert.

I.5.16. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; ARTENSCHUTZ

Für private Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche festgesetzt, um die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn fachliche Gründe (z. B. technischer Umweltschutz, Schwerlastverkehr) entgegenstehen.

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung streng geschützter Arten wurde eine saP durchgeführt. Von hoher Bedeutung sind hier insbesondere die bodenbrütenden Vogelarten Kiebitz und Feldlerche sowie Gebüschbrüter, von denen auch Bruten im Gebiet nachgewiesen werden können. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1. i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erfüllt, da die ökologische Funktion des betroffenen Lebensraums (hier: Stadtgebiet Nürnberg) im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann.

Wie unter dem Punkt I.5.14 beschrieben, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Arten. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v.

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Ihre Wirksamkeit muss vor dem eigentlichen Eingriff gegeben sein. Bei Umsetzung der nachfolgend aufgelisteten Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Sicherung der CEF-Maßnahmen können Beeinträchtigungen der lokalen Populationen weitgehend vermieden bzw. gemindert werden. Die Maßnahmen sind nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen und auf Dauer zu unterhalten.

CEF1: Als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie der Beeinträchtigung eines weiteren Brutrevieres des Kiebitzes ist in Fl. Nr. 446 mit einem Gesamtflächenumfang von umgebenden Agrarfluren von 1 ha (hier inkl. Teile der Fl. Nr. 292/8) dauerhaft eine feuchte, flache Mulde mit 480 m² Ausdehnung anzulegen, in der keine Einsaat und Bewirtschaftung während der Brutzeit (März bis August) erfolgt. Die Anlage der Mulde ist ebenso wie Pflegemahd und ggf. Grubbern des Bereiches außerhalb der Brutzeit zwischen September und Februar durchzuführen. Die Tiefe der Mulde darf max. 0,4 m betragen. Eine Verwendung des abgetragenen Bodenmaterials für niedrige randliche Geländemodellierungen ist zulässig. Im direkten Umfeld der Mulde (bis mind. 30 m Abstand) sind hochwüchsige Pflanzen (höher als 1,5 m Höhe; z. B. Mais, Elefantengras etc.) vom Anbau ausgeschlossen.

CEF 2: Als Ersatz für den Verlust von zwei Feldlerchen-Brutrevieren sowie des potenziellen Lebensraumverlustes für die feldbrütenden Arten Schafstelze und Rebhuhn müssen auf nahegelegenen Ackerschlägen (Teile der Fl. Nrn. 286/2, 287, 287/2) mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens 2 ha ein oder mehrere Blühstreifen mit insgesamt 2000 m² Fläche angelegt werden. Die Breite der Blühstreifen sollte 10 m betragen. Durch Einbindung der vorgesehenen Standorte, wird von dieser Breite als Weiterentwicklung der saP abgewichen. Die Anlage erfolgt grabenbegleitend auf der westlichen Grabenseite mit 5 m und auf der östlichen Grabenseite mit größtenteils 10 m. Die Funktionsfähigkeit bleibt durch diese Trennung und Breiten gewahrt. Die Gesamtflächengröße muss eingehalten werden. Blühstreifen für Feldlerchen dürfen nicht dauerhaft vernässen. Der Blühstreifen wird ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Ackerwildkrautflora angelegt. Der Aufwuchs wird jährlich im Herbst gemäht und im Bedarfsfall bei hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) gegrubbert. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen. Dies gilt auch für eine Kontamination aus benachbarten Flächen. Im direkten Umfeld der Blühstreifen (bis 30 m Abstand) sind hochwüchsige Ackerfrüchte (>1,5 m Höhe; z. B. Mais, Miscanthus) vom Anbau ausgeschlossen. Die Maßnahmenfläche behält nur dann ihre funktionale Wirksamkeit, wenn das weitere Umfeld dauerhaft in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibt.

Da die Funktionalität der CEF-Maßnahmen eine Voraussetzung für die Zulässigkeit des Eingriffs darstellt, sind die Maßnahmen vor dem Eingriff herzustellen. So wurden sowohl die CEF-Maßnahme 1 als auch die CEF Maßnahme 2 bereits 2016 angelegt. Die Lage der Feuchtmulde sowie der Blühstreifen sind dauerhaft beizubehalten.

Die Bewirtschaftung der CEF-1 und CEF-2-Maßnahmen sind über Pachtverträge gesichert. Die Pflege des Schmalaugrabens liegt in Verantwortung des städtischen Eigenbetriebs SÖR. Um die Wirkung der Artenschutzmaßnahmen durch die Grabenpflege nicht zu beeinträchtigen, muss die Pflege des Grabens an die vertraglich festgesetzte Pflege der CEF-1- sowie CEF-2-Maßnahme gekoppelt werden. Die Pflege der Feuchtmulde und der Blühstreifen erfolgt entsprechend des von WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH entwickelten Maßnahmenkonzeptes. Die Grabenpflege kann nach Durchführung der jährlichen Herbstmahd durchgeführt werden, entferntes Material ist abzutransportieren.

Es befinden sich teilweise Pufferflächen der FCS-Maßnahmen (favorable conservation status/Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) aus dem Bebauungsplan Nr. 4288 „Proeslerstraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-

Ost“. Um diese abzusichern, werden sie hinweislich dargestellt. Die Pufferflächen um die FCS-Maßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 4288 „Proeslerstraße“ sowie die Abgrenzungsflächen um die CEF-Maßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ werden als Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt, da auf diesen Flächen aus artenschutzrechtlichen Gründen dauerhaft eine landwirtschaftliche Nutzung zu erfolgen hat.

Die Vermeidungsmaßnahme V 2 wurde als Vermeidungsmaßnahme mit Raumbezug festgesetzt. Diese fordert zur Verringerung der Störeinflüsse auf die Avifauna in den angrenzenden Flächen die Außenränder des Gewerbegebiets im Osten durch Anpflanzung einer niedrigen Hecke (Wuchshöhe bis 3 m) einzugrünen. Diese Maßnahme ist teilweise identisch mit der Vermeidungsmaßnahme V 4.

Auch die Vermeidungsmaßnahme V 4 wurde als Vermeidungsmaßnahme mit Raumbezug festgesetzt. Diese fordert als langfristigen Ausgleich für den Verlust und die Beeinträchtigung von Hecken innerhalb und am Rand des geplanten Gewerbegebietes für gehölzbrütende Vogelarten (Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Feldsperling, Goldammer) eine Eingrünung des Außenrands des Gewerbegebiets im Osten (Fl. Nrn. 431, 435, und 438, je Gmkg. Boxdorf) mit einer niedrigen Hecke sowie die Pflanzung einer weiteren Hecke entlang des Weges südlich der Tennisplätze (Ostrand Fl. Nrn. 278 und 281, je Gmkg. Großgründlach) (siehe auch Vermeidungsmaßnahme V2). Die Gesamtlänge der neu zu pflanzenden Hecken muss mind. 280 m betragen. Als Pflanzmaterial sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Höhe der Hecke sollte 3 m nicht überschreiten, was entweder durch die Verwendung niedrig wüchsiger Arten oder durch bedarfsweise Heckenpflege gewährleistet werden muss. Einzelne höherwüchsige Büsche oder Kleinbäume sind zulässig (bis 6 m).

Die nördliche Vermeidungsmaßnahme V 4 neben den Sportplätzen wurde im Jahre 2021 hergestellt und ihr dauerhafter Erhalt ist in Pachtverträgen gesichert. Die südlich gelegenen Vermeidungsmaßnahmen V4 werden zeitnah hergestellt werden. Diese Flächen befinden sich auf künftig städtischen Grünflächen, sodass diese künftig durch die Stadt Nürnberg gepflegt werden und somit auch ihr dauerhafter Erhalt gesichert ist.

Es wurden weitere Maßnahmen zur Vermeidung in der saP festgeschrieben, die in der Satzung des Bebauungsplans nicht festgesetzt sind, da diese keinen Raumbezug aufweisen, sondern nur zeitliche Beschränkungen der Gehölzrodungen umfassen (s. Kap. I.5.20).

Zum Schutz der Insekten ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren. So sind beispielsweise bei Nachtbetrieb Innenbeleuchtungen nach außen hin abzuschirmen und nicht benötigte Beleuchtungen von lediglich zeitweise genutzten Bereichen auszuschalten, wenn keine Nutzung stattfindet. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist daher nicht zulässig. Insbesondere gilt es, Abstrahlungen nach Norden sowie Osten in Richtung landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden, um die dort lebenden Arten vor künstlichem Licht zu schützen. Dies gilt besonders für die streng geschützten Arten in den festgesetzten CEF-Maßnahmenflächen bzw. in den festgesetzten V4-Flächen. Von der Außenbeleuchtung darf zum Schutz der Insekten auch kein Anlockungseffekt für diese ausgehen, weshalb sowohl insektenfreundliche Farbtemperaturen als auch Farbspektren zu verwenden sind. Als insektenfreundliche Farbtemperaturen gelten solche bis 2.400 Kelvin. Als insektenfreundliche Farbspektren gelten solche mit keinen oder einen möglichst geringen Blau-, UV- und Infrarotanteil. Eine Außenbeleuchtung ist aus dem gleichen Grund ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten.

I.5.17. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegen tags nur in einem kleinen Bereich am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets oberhalb des Orientierungswerts für Gewerbegebiete nach der DIN 18005, jedoch unterhalb des Immissionsgrenzwertes der

16. BImSchV. Nachts wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete nach der DIN 18005 in den Gebieten GE 2 und GE 3 sowie im Gebiet GE 5 eingehalten. Im straßennahen Bereich der Gebiete GE 1, GE 4, GE 6 und GE 7 ist der Orientierungswert überschritten, am Westrand des Gebiets GE 4 um bis zu 6 dB. Der höher liegende Grenzwert der 16. BImSchV wird nachts nahezu im gesamten Plangebiet eigenhalten. Lediglich am Südwestrand des Gebiets GE 4 wird er punktuell, um bis zu 2 dB, überschritten. Nur ein kleiner Teil von der betroffenen Fläche liegt innerhalb des Baufensters.

Im Hinblick auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet ist zunächst zu prüfen, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle, Wände o. ä. im zu betrachtenden Bereich realisiert werden können. Da im Plangebiet Betriebsleiterwohnungen, Beherbergungsbetriebe und ähnliches ausgeschlossen werden, ist die Zielsetzung die Einhaltung des Orientierungswertes lediglich für die Tagzeit. Der niedrigere Nachtwert ist hier nicht erheblich. Modellrechnungen wurden für die Lärmschutzwandhöhen von 3,0 m, 5,0 m und 9,0 m durchgeführt. Eine Wandhöhe von etwa 9,0 m hat sich als erforderlich herausgestellt, um auf der Baugrenze in Höhe des dritten Obergeschosses den Orientierungswert tags einzuhalten. Unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Kostenansatzes würde eine solche Lärmschutzwand ca. 2,6 Mio. Euro kosten. Die Kostenverhältnismäßigkeit kann im Allgemeinen z. B. anhand einer Größe „Kosten je Schutzfall“ gemessen werden. Im Gewerbegebiet ist nicht klar, ob Bauten mit schutzbedürftigen Räumen straßennah entstehen, und wenn ja, wie viele und in welcher Stöckigkeit. Außenwohnbereiche und sonstige dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt im Freien dienende Bereiche sind nicht zu erwarten. Aus fachtechnischer Sicht ist eine entsprechende Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen, auch unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit, daher als nicht zielführend zu bewerten.

Daher wird im Rahmen der Abwägung die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV, die in der Regel im Rahmen der Abwägung die Obergrenze des Hinnehmbaren darstellen, für die Gebiete GE 1 - GE 7 als zulässig bewertet.

Überdies liegt es in der Natur eines Gewerbebetriebs, sich präsentieren zu wollen. Allein wegen der geringen Überschreitung von Orientierungs- und Grenzwerten ihnen diese Möglichkeit zu nehmen und eine, aufgrund ihrer enormen Höhe städtebaulich negativ ins Erscheinungsbild tretende Lärmschutzwand zu errichten, scheidet auch aus städtebaulichen Gründen aus.

Zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Lärmimmissionen werden für diese in Abhängigkeit ihrer Schutzwürdigkeit passive Lärmschutzmaßnahmen nötig. Diese bemessen sich nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln, die auf einem Beiblatt auf der Planzeichnung erhalten sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel berücksichtigt gemäß DIN 4109-2 sämtliche einwirkende Lärmarten, also Verkehrs- und Gewerbelärm sowie zusätzlich einen Zuschlag von 3 dB. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind nachweislich so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' gem. DIN 4109 2018-01[9] erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109	Für Büroräume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a – 35

Tab. 12: Bau-Schalldämm-Maß
Quelle: IBAS Ingenieurbüro.

Mindestens einzuhalten ist R' = 30 dB für Büroräume.

[9] Die DIN 4109-1:2018-01 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109 abzustimmen. Der maßgebliche resultierende Außenlärm L_a ist im Beiplan der Planzeichnung sowie in der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung, Stand 23.05.2022, dargestellt.

Da auch die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel von der freien Schallausbreitung ausgeht und zunächst keine Abschirmwirkung betrachtet wird, wird hier eine „Öffnungsklausel“ formuliert, wonach von der Festsetzung im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung und durch erzielte Abschirmwirkung bereits errichteter Baukörper abgewichen werden kann. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 2018-01 abzustellen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Das Vorhaben fügt sich dann verträglich ein.

Durch die Zunahme des planinduzierten Verkehrs bleiben die Verkehrsemissionen an den nächst gelegenen Wohnbebauungen unter der Schwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum herangezogen. Daher wird das Schutzniveau für die benachbarten Nutzungen als gewahrt bewertet.

I.5.18. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNGEN

Damit die CEF-Maßnahmen bzw. die Vermeidungsmaßnahme V 4 zum Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ bzw. die FCS- Maßnahmen zum Gewerbegebiet Proeslerstraße voll wirksam werden können, ist die landwirtschaftliche Nutzung um diese herum eingeschränkt, wenngleich diese Abgrenzungsflächen bzw. Pufferstreifen außer bei Heckenpflanzungen nicht als CEF-, V- bzw. FCS-Maßnahme selbst gelten (Gesamtflächenumfang der CEF-/V-/FCS-Maßnahme). Der Saumstreifen, der um Heckenpflanzung nötig wird, ist in den festgesetzten Flächen einbezogen. Die Abgrenzungsflächen bzw. Pufferstreifen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten, solange der Eingriff existiert. Dies gilt auch für die privilegierte Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhalts wurde der Gesamtflächenumfang der CEF-Maßnahme bzw. der Vermeidungsmaßnahme V 4, die aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ resultieren, als „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt.

Die Flurstücke außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs Nr. 4575 „Schmalau-Ost“, die von FCS-Maßnahmen zum Gewerbegebiet Proeslerstraße tangiert werden, wurden in der Planzeichnung hinweislich gekennzeichnet, da deren Pufferstreifen teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ ragen. Diese sind dann auf den städtischen Flurstücken ebenfalls in die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, integriert und damit festgesetzt. Die FCS-Maßnahmen als solche belegen immer nur einen Teil des Flurstücks.

I.5.19. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Entsprechend des Bestands im westlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiet wird als Dachform das Flachdach, sowie das flachgeneigte Pult- und Satteldach bis 20° Dachneigung festgesetzt. Zudem ermöglicht die Ausbildung eines Flachdachs oder eines flach ge-

neigten Daches, die Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Flachdächer müssen aufgrund der technischen Anforderungen eine Mindestdachneigung aufweisen. Um ein Flachdach von anderen geneigten Dachformen zu unterscheiden, ist hier die Grenze von 5° als Definition des Flachdachs festgesetzt.

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten zu reduzieren, wird die Höhe dieser technischen Anlagen (z. B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) auf maximal 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe beschränkt. Um den Wirkungswinkel weiter zu reduzieren, müssen die technischen Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig, um aus gestalterischen Gründen ungewollte optische Wirkungen von technischen Geräten zu begrenzen. Diese Beschränkungen sichern die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und eine zusammenhängende Erscheinungsform der Gebäude.

Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gewerbegebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen gleichmäßig und deutlich vertikal in Fassadenabschnitte zu gliedern. Dadurch wird erreicht, dass lange Fassadenfronten städtebaulich nicht zu dominant werden und das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Die unter Kap. I.5.14.3 aufgeführte Pflanzliste ist nur beispielhaft und nicht bindend.

Durch Einfriedungen soll trotz Ihrer abgrenzenden Funktion keine abschirmende bzw. raumbegrenzende Wirkung zum öffentlichen Raum entstehen, sondern diese Festsetzung dient vielmehr einem einheitlichen Gesamtbild der Freiräume, die sich an wichtigen öffentlichen Wegen zwischen den künftigen öffentlichen Freiflächen sowie der internen öffentlichen Erschließung befinden. Daher werden transparente Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Zudem wird durch den Ausschluss von nicht durchlaufenden Sockeln die Durchquerbarkeit der Flächen für Kleintiere sichergestellt.

I.5.20. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ / HOCHWASSERSCHUTZ

Artenschutz

In der saP wurden Maßnahmen zur Vermeidung festgeschrieben, die in der Satzung des Bebauungsplans nicht festgesetzt sind, da diese keinen Raumbezug aufweisen, sondern nur zeitliche Beschränkungen der Gehölzrodungen umfassen.

Die Vermeidungsmaßnahme V 1 schränkt den Zeitraum zur Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung ein. Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.

Die Vermeidungsmaßnahme V 3 schützt Bestandsgehölze bei Rodungsarbeiten. Die Gehölze auf der Brachfläche im Südteil der Fl. Nr. 292/8, Gmkg. Großgründlach, östlich der Wertstoff-Container sind weitgehend zu erhalten. Die baulich notwendige Entnahme von Büschen direkt neben der Straße ist zulässig. Die verbleibenden Gehölze östlich der Wertstoff-Container sind während der Bauphase durch Schutzzäunung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Hochwasserschutz

Zur Pufferung von Hochwässern werden mehrere Festsetzungen zur dezentralen Versickerung getroffen. Zudem wird das Retentionsbecken mit mehreren Kaskaden und die Entwässerungsmulde im Nordwesten des Gebiets als Retentionsmulde mit einzelnen Schwellen zur abschnittsweisen Regenwasserzurückhaltung ausgestattet. Das Retentionsbecken ist

so dimensioniert, dass es die Wassermengen eines fünfjährigen Regenereignisses fassen kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt kein Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Gründlach. Daher sind dessen Belange hier nicht zu beachten. Die Ausbauplanungen gemäß der hinweislichen Darstellung des nördlichen Teils der Wiesbadener Straße greifen jedoch in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Gründlach ein. Daher müssen zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung des Straßenausbaus die Belange des Hochwasserschutzes sowie des Artenschutzes beachtet werden. Der durch diesen Eingriff verlorengehende Retentionsraum muss dann an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dafür wird eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nötig, welche im Rahmen des Straßenausbaus beantragt wird

I.5.21. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauschutzbereich des Flughafens

Der Geltungsbereich liegt im sogenannten äußeren Bauschutzbereich des Flughafens. Innerhalb des Schutzbereiches gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 2a sowie § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. In diesem Bereich bedarf das Errichten von Bauwerken ab einer bestimmten Höhe, hier ab 30,0 m, der Zustimmung des Luftamtes Nordbayern. Die Höhe bezieht sich auf den Flughafenbezugspunkt (§ 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG) bzw. auf den Startbahnbezugspunkt (§ 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG). Auf den Schutzbereich wird mittels einer Nachrichtlichen Übernahme in der Satzung hingewiesen.

Denkmalschutz

Die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzes sind zu beachten. Die genauen Ausdehnungen der Bodendenkmäler sind nicht abschließend bekannt. Im Geltungsbereich befinden sich gemäß Planteil Verdachtsflächen für Bodendenkmale i. S. d. Art. 1 Abs. 4 BayDSchG, da hier keine archäologischen Grabungen vorgenommen wurden und sich die Bodendenkmäler daher noch im Boden befinden. Bodeneingriffe bedürfen auf diesen Flächen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Auch außerhalb der Verdachtsflächen gemäß Planteil eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind freizulegen, zu dokumentieren und zu sichern. Diese unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Gründlach

Im Planbereich liegen Teile des im Amtsblatt vom 22.12.2021 ortsüblich bekanntgemachten festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Gründlach“. Es gelten die Vorschriften des § 78 ff WHG, sofern der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungs-(B-)Planverfahren Nr. 4575 wurde am 20.05.2010 im Stadtplanungsausschuss als Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und Erstellung eines Umweltberichtes gem. Anlage 1 zum BauGB eingeleitet. Zur Beschlussfassung lag ein durch das Umweltamt (UwA) erstellter 1. Entwurf Umweltbericht (Stand: 14.04.2010) vor. Da seit der Einleitung des Verfahrens die Planungsinhalte und insb. der Umfang des Geltungsbereichs verändert wurden, war der Umweltbericht fortzuschreiben und zu aktualisieren. Weiterhin fanden Anpassungen infolge der zwischenzeitlich (mehrfach) erfolgten Novellierungen des BauGB10 Berücksichtigung.

[10] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts (UB) stellt die Ergebnisse der erforderlichen Umweltprüfung dar. Der UB wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt bzw. aktualisiert.

Hauptziele der Planung sind die Ausweisung eines Gewerbegebiets samt Erschließungsstraße sowie die Verbreiterung der bestehenden Wiesbadener Straße. Mittels baumbestandenem Straßenbegleitgrün und weiteren Baumpflanzungen soll eine Durch- und Eingrünung der geplanten Bauflächen erfolgen. Eine durchgehende Baumreihe auf beiden Seiten der Wiesbadener Straße (festgesetzt bis auf Höhe der Straße „In der Schmalau“) soll einer verbesserten landschaftlichen Einbindung dienen. Das Entwässerungskonzept sieht die Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers und dafür u.a. oberirdisch Retentionsmulden und eine größere Retentionsfläche im Bereich einer öffentlichen Grünfläche vor. Im nördlichen Teil, in dem die bestehende landwirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich gesichert wird, sowie in östlichen Randbereichen (z.T. als separate Geltungsbereichsteile) werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: spezieller Artenschutz) festgesetzt.

Trotz der planungsrechtlichen Sicherung der Landwirtschaftsflächen im Nordteil des Plangebiets führt die Umsetzung der Planung im südlichen Teil in einem Umfang von ca. 13,5 ha zu einer weitreichenden Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und natürlichen Lebensräumen, insb. für boden-/gebüschbrütende Vogelarten, im kulturhistorisch bedeutsamen Nürnberger Knoblauchsland. Die Grundlage für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung geht dadurch verloren11. Daher sind mit der umfangreichen Planung auf bislang weitestgehend unversiegelten Böden für eine Reihe von Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erhebliche nachteilige Auswirkungen verbunden, insb. auf die Schutzgüter Fläche, Boden/Wasser, aber auch hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Tiere/Biologische Vielfalt. Die Beachtung und Umsetzung der im Umweltbericht (siehe Kap. 4) vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen im bisherigen Planungs- sowie im weiteren Realisierungsprozess können die nachteiligen Auswirkungen jedoch mindern bzw. (teilweise) ausgleichen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	erheblich nachteilig
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	erheblich nachteilig
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig[12]
Landschaft	erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	nicht erheblich*

[11] gem. § 1a (2) BauGB bedarf es einer hinreichenden Begründung, weshalb landwirtschaftliche Flächen in diesem Maße in Anspruch genommen werden; hierzu wird auf Kap. I.8 der Begründung zum B-Plan Nr. 4575 verwiesen.

[12] Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere gegeben. Es sind demnach mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt verbunden, hier in Bezug auf die Tierwelt (Fauna).

• Störfallvorsorge	nicht erheblich**
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich***
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

* Bei Einhaltung der erforderlichen (passiven) Schallschutzmaßnahme sowie der Emissionskontingentierung

** Bei Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen auf Genehmigungsebene

*** Bei entsprechender Beachtung der im UB (Kap. 4) genannten konfliktmindernden Maßnahmen

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Die Durchführung der vorliegenden Planung ist, wie im Umweltbericht beschrieben, mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (siehe Kap. 4.1) und von Lebensräumen geschützter Tierarten (siehe Kap. 4.2) verbunden. Es wurden daher sowohl eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) erforderlich, als auch die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mitsamt darauf aufbauender Maßnahmenkonzeption.

Quantitativ können die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen, wie z.B. dem Erhalt von vorhandenen Vegetationsbeständen und der Pflanzung von Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, der Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern, sowie der Begrünung von Dächern zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4575 ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind infolgedessen nicht erforderlich.
Auch die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen V 1 – V 4 (Heckenpflanzung), CEF 1 (Kiebitzmulde) und CEF 2 (Blühstreifen) können vollständig innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden (CEF 1 und CEF 2 wurden bereits 2016 für die archäologischen Grabungen realisiert), so dass keine planexternen Maßnahmen notwendig sind. Alle Maßnahmen sind über ein Monitoring (siehe Umweltbericht, Kap. 8), insb. hinsichtlich ihrer Herstellung, Pflege und ökologischen Wirksamkeit, zu überwachen.

Positiv hervorzuheben ist aus umweltplanerischer Sicht indes zum einen, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im vorgesehenen Umfang den Bedürfnissen der im Gewerbegebiet Beschäftigten und der Öffentlichkeit Rechnung trägt und somit aus erholungsfunktionaler Sicht eine erhebliche Verbesserung bewirkt. Zum anderen schafft die durch die vorliegende Planung zulässige Ansiedlung von sog. Störfallbetrieben (siehe Umweltbericht, Kap. 2.6.3) die Möglichkeit, z.B. vorhandene Störfallbetriebe in bestehenden (innerörtlichen) Gemengelagen auf geeignetere Flächen verlagern zu können.

Das gegenständige Vorhaben steht auch im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung im gesamten Nürnberger Knoblauchsland: Der B-Plan Nr. 4575 ist zusammen mit weiteren Bauleitplanverfahren ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, v.a. für Wohn-, aber auch für Gewerbenutzungen, im Nürnberger Nordwesten; eine Reihe weiterer derzeit laufender Bauleitplanverfahren, auch FNP-Änderungsverfahren, zeugen von dieser weiträumigen Entwicklung. All diese Planungsvorhaben führen bei entsprechender Baurechtsschaffung und anschließender Umsetzung in erheblichem Umfang zur Inanspruchnahme überwiegend unversiegelter, zumeist landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter

Flächen sowie teilweise auch zur Überplanung naturbelassener Areale und natürlicher Lebensräume, aller Voraussicht nach mit (z.T. erheblichen) nachteiligen Auswirkungen auf diverse Umweltbelange. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der gebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes wird im weiteren B-Planverfahren Nr. 4575 bei Bedarf ergänzt bzw. aktualisiert.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 17.03 2010 bis 19.04 2010 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ statt. In dieser Zeit gingen 23 Stellungnahmen ein, die in den Bebauungsplan einfließen.

Wesentliche vorgebrachten Punkte sind:

- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 WHG, der Grundwasserstand und der Hochwasserschutz,
- die (Lese-)funde der Bodendenkmäler und
- der Eingriff in Natur und Landschaft

Diese haben zusammen mit weiteren im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen mit zu der Entscheidung geführt, den Geltungsbereich zu verkleinern, um eine zügige Baurechtschaffung nicht zu behindern und gleichzeitig die vorgetragenen Belange entsprechend zu würdigen. Alle verbleibenden Punkte wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 07.06.2010 bis 05.07.2010 statt. Es wurde eine Anregung vorgebracht, diese bezogen sich auf folgende Aspekte der Planung:

- Hinweis auf mehrere Belange der Verkehrsplanung,
- Hinweis auf eine Ortsrandeingrünung,
- Hinweise auf den Gewässer- und Hochwasserschutz,
- Hinweis auf ökologische Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen,
- Hinweis auf ein Energiekonzept bzw. Energieversorgung,
- Hinweis auf Bedarfe sozialer Infrastrukturen (Kinderkrippe, Hort, Jugendspielplatz),
- Hinweis auf den Standorttyp hochwertiges Gewerbe/Cluster und
- Hinweis auf die IT-Infrastruktur.

Die Punkte zur Ökologie konnten im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden oder stehen einer Umsetzung nicht im Wege (ökologischer Gewässerausbau). Die Punkte zur Verkehrsplanung, zum Standorttyp sowie zur sozialen Infrastruktur konnten nicht berücksichtigt werden, da entweder sich die angesprochenen Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs befinden, oder in diesem Gebiet aufgrund seiner Lage andere Bedarfe bzw. Planungen der Vorzug gegeben werden soll. Standorte für Blockheizkraftwerke sind nicht festgesetzt, da aufgrund der Typologie des Bebauungsplans als Angebotsbebauungsplan noch keine Kenntnisse über die Energiebedarfe der zukünftigen Gewerbetreibenden vorliegen. Blockheizkraftwerke sind als Nebenanlagen zur Energieversorgung aber grundsätzlich zulässig. Die Anmerkungen zur IT-Ausstattung wurden zur Kenntnis genommen, sind jedoch kein Regelungsgehalt eines Bebauungsplans.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

– im weiteren Verfahren zu ergänzen –

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

– im weiteren Verfahren zu ergänzen –

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte
Bereits im FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Entwicklung der Fläche langfristig angedacht. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen soll diese Fläche mit einem Bebauungsplan nutzbar gemacht werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu anderen Gewerbe- und Industriegebieten sowie durch die Nähe zu überörtlichen Verkehrsverbindungen ist eine Baurechtsschaffung an dieser Stelle trotz Neuversiegelung nötig und sinnvoll (s. Masterplan Gewerbeflächen). Dies rechtfertigt auch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzung zu gewerblicher Nutzung auf diesen Flächen.

Zunächst war vorgesehen, das Gebiet entsprechend den Darstellungen des wirksamen FNPs zu einem überwiegenden Teil gewerblich zu entwickeln. Aufgrund des hohen artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials des Standorts und des Eingriffs in das nun mehr festgesetzt Überschwemmungsgebiet Gründlach wurden die künftig gewerblichen Flächen stark reduziert und im nördlichen Teil des Geltungsbereichs neben landwirtschaftlicher Fläche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Damit stimmen die Festsetzungen des B-Plans vordergründig nur noch im Süden mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg überein. Jedoch sind sowohl die Existenz der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen als auch deren Funktionsfähigkeit, die räumliche Pufferflächen um die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verlangt, Voraussetzung für die Realisierung der südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen. Daher entspricht der Bebauungsplan im gesamten Gebiet den Darstellungen im FNP.

Der Anteil der Neuversiegelung wurde damit deutlich vermindert. Um die dennoch stattfindende Neuversiegelung kompensieren zu können, wurde eine Vielzahl an grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die das Maß der Neuversiegelung weiter verringern. Zudem erhält der Ortseingang Schmalau durch den Bebauungsplan eine Eingrünung, welche die Bebauung in den umgebenden Außenbereich einbindet. Die bestehenden Gewerbegebiete und Verkehrsflächen sind in diesem Bereich städtebaulich unter anderem aufgrund fehlendem Grün unzureichend gestaltet. Eine Einbindung in die Umgebung findet bisher nicht statt, sodass für das Schutzgut des Landschaftsbilds mit Umsetzung des Bebauungsplans in diesem Bereich eine Verbesserung eintreten wird. Durch die Reduzierung der gewerblichen Bauflächen auf den Süden und der Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen im Norden wird den Landwirten nun weniger landwirtschaftliche Fläche entzogen und zugleich gesichert.

Die Anforderungen der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme CEF 2, die sich in unmittelbarer Nähe zum Schmalaugraben befindet, wurde mit den Bedürfnissen aus der Grabenpflege abgestimmt. Zudem wurde die Breite der Blühstreifen (CEF 2-Maßnahme) gegenüber der saP an die Gegebenheiten vor Ort angepasst und in die Standorte eingebunden. Die von der saP festgelegte Flächengröße der Maßnahme wurde jedoch eingehalten. Auch die Funktionsfähigkeit bleibt durch die geringere Breite, als Mindestbreite sind 5 m vorgeschrieben, gewahrt.

Im Laufe des Verfahrens wurde auch der nördliche Teil der Wiesbadener Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da deren Ausbau in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Gründlach eingreifen würde. Der genaue Eingriffsumfang wird erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Wiesbadener Straße ermittelt. Die Ausbauplanung der Wiesbadener Straße wird aber weiterhin hinweislich dargestellt, um die künftige Erschließungssituation darzustellen. Daher müssen erst zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung des Straßenausbaus die Belange des Hochwasserschutzes und des Artenschutzes beachtet werden. Der durch diesen Eingriff verlorengehende Retentionsraum muss dann an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die geplanten Gebiete GE 1 - GE 7 steigt das Verkehrsaufkommen an den angrenzenden Straßen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bereits im Prognose-Nullfall tags sowie nachts an der nächstgelegenen Bestandswohnbebauung nördlich der Würzburger Straße bzw. entlang der Steinacher Straße überschritten. Die maximale planinduzierte Erhöhung (Prognoseplanfall gegenüber Prognosenullfall) von Verkehrsimmissionen liegt in der Regel bei unter 1 dB, nur an wenigen Stellen bei unter 2 dB (dies betrifft nur die Wiesbadener Str. südlich der Würzburger Str. (tags und nachts) sowie die Würzburger Str. östlich der Wiesbadener Str. (nachts)). Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung, welche tags regelmäßig bei 70 dB(A) und nachts regelmäßig bei 60 dB(A) angenommen werden, werden bei der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht erreicht. Daher wird die planinduzierte Erhöhung von Verkehrsimmissionen als verträglich erachtet, und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als erfüllt angesehen.

Auch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind verhältnismäßig, da die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts größtenteils sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV tags vollständig und nachts nahezu vollständig im Gebiet eingehalten werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand wurde geprüft und als unverhältnismäßig befunden. Denn diese erfordert wegen ihrer Lage zwischen Lärmquelle und Lärmsenke eine Höhe, aufgrund derer die Kosten zu ihrer Errichtung nicht mehr im Verhältnis zu ihrem Nutzen steht. Nur ein sehr kleiner Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist nachts von der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV betroffen.

Die gewerblichen Schallemissionen auf die Umgebung, aber auch auf Büroräume u. ä. im Plangebiet werden mittels Festsetzungen dahingehend eingeschränkt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden und keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die zulässige bzw. unzulässige Art der Nutzung werden nicht nur Konflikten aufgrund von Schallemissionen vermieden, sondern auch Konflikte wegen zulässiger Störfallbetriebe. Die zulässigen Achtungsabstände bzw. angemessenen Sicherheitsabstände wurden so gewählt, dass schutzwürde bestehende Nutzungen und Gebiete von diesen nicht betroffen sind. Nutzungen mit erhöhtem Publikumsverkehr wurden ausgeschlossen.

Somit stellt die Schmalau-Ost eine geeignete Stelle für eine Gewerbeflächenentwicklung dar.

I.9. KOSTEN

Im Folgenden werden die voraussichtlich für die Stadt Nürnberg anfallenden Kosten genannt. Es kann sich aufgrund der Zeiträume zwischen Planung und Umsetzung nur um grobe Kostenschätzungen handeln. Die Kosten für den Straßenbau sowie für die öffentlichen Grünanlagen und Bäume stammen auf dem Frühjahr 2022. Die Kosten für die Straßenbeleuchtung sowie Lichtsignalanlagen wurden Ende des Jahres 2020 kalkuliert und im Frühjahr 2022 für hinzugekommene Flächen ergänzt. Zum Teil sind nur die Herstellungskosten aufgeführt. Weiterer Mittelbedarf wird im Laufe des Prozesses in den Haushalt eingestellt. Es kann sowohl durch die Umlegung und den hohen Anteil an städtischen Flächen als auch durch die Erschließungsbeitragssatzung ein Anteil der städtischen Kosten

refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung bzw. Abrechnung möglich.

Straßenbau:

Die Kosten für den Straßen(aus-)bau betragen in etwa:

Wiesbadener Straße einschl. Geh- und Radweg:	ca. 2.700.000 €
Erschließungsstraße einschl. übrige Geh- und Radwege:	ca. 2.600.000 €
Gehweg entlang der Steinacher Str.	ca. 396.400 €

Straßenbeleuchtung:

Die Kosten für den Um- oder Neubau von Straßenbeleuchtungen betragen in etwa:

Wiesbadener Straße:	ca. 120.000 €
Erschließungsstraße:	ca. 70.000 €
Rad- und Gehwege:	ca. 80.000 €
Gehweg entlang der Steinacher Str.:	ca. 29.000 €

Lichtsignalanlagen:

Die Kosten für den Umbau von Lichtsignalanlagen betragen in etwa:

Umbau der LSA 303 (Steinacher Str./Wiesbadener Str.)	ca. 250.000 € brutto inkl. BVK; nicht berücksichtigt in den oben genannten Kosten sind: • Ausstattung der LSA mit taktilen Leitelementen für Blinde • Kosten für den Straßenumbau • die Anpassungen der Straßenbeleuchtung • Markierungsarbeiten • mobile LSA während des Straßenumbaus die jährlichen Folgekosten für die Anpassungen an den LSA 303 erhöhen sich um ca. 250 €.
Steuerkabeltrasse zwischen Würzburger Straße und Steinacher Straße	ca. 370.000 € brutto inkl. BVK

Die Kosten für die Herstellung öffentlicher Grünanlagen und Bäume betragen in etwa:

öffentliche Grünanlage Herstellung	ca. 1.920.000 €
Externe V 4-Maßnahmen Herstellung	ca. 55.000 €
Straßenbäume Herstellung	ca. 575.000 €

Nürnberg, den 01.06.2022
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4575 „Schmalau-Ost"

für ein Gebiet nördlich der Steinacher Straße
und östlich der Wiesbadener Straße

Fortschreibung Umweltbericht

Stand: 30.05.2022

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Plangebiet Bebauungsplan Nr. 4575

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 3
1.2 Plangrundlagen ... 3
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 4
2.1 Fläche ... 4
2.2 Boden ... 5
2.3 Wasser ... 6
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 8
2.4.1 Pflanzen ... 8
2.4.2 Tiere ... 9
2.4.3 Biologische Vielfalt ... 10
2.5 Landschaft ... 10
2.6 Menschliche Gesundheit ... 11
2.6.1 Erholung ... 11
2.6.2 Lärm ... 12
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 13
2.7 Luft ... 14
2.8 Klima ... 15
2.9 Abfall ... 17
2.10 Kultur- und Sachgüter ... 17
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 18
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 18
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 21
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 22
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 24
6. Geprüfte Alternativen ... 24
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 25
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 26
9. Zusammenfassung ... 27

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen
Anlagen: Anl. 1: Ökologische Bodenfunktionen
Anl. 2a: Grundwassergleichen / Anl. 2b: Grundwasserflurabstand
Anl. 3: Ökol. bedeutsame Strukturen und Flächen sowie Überschwemmungsgebiet Gründlach
Anl. 4a/4b: Stadtklimatische Einordnung des Plangebiets (Klimafunktions-/Planungshinweiskarte)
Anl. 5: Bewertung des Bestands und der Planung (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
separat: Pläne zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Biotop-/Nutzungstypen für Bestand/Planung

1. Einleitung

Das Bebauungs-(B-)Planverfahren Nr. 4575 wurde am 20.05.2010 im Stadtplanungsausschuss als Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und Erstellung eines Umweltberichtes gem. Anlage 1 zum BauGB eingeleitet. Zur Beschlussfassung lag ein durch das Umweltamt (UwA) erstellter 1. Entwurf Umweltbericht (Stand: 14.04.2010) vor. Da seit der Einleitung des Verfahrens die Planungsinhalte und insb. der Umfang des Geltungsbereichs verändert wurden, war der Umweltbericht fortzuschreiben und zu aktualisieren. Weiterhin fanden Anpassungen infolge der zwischenzeitlich (mehrfach) erfolgten Novellierungen des BauGB[1] Berücksichtigung.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts (UB) stellt die Ergebnisse der erforderlichen Umweltprüfung dar. Der UB wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt bzw. aktualisiert.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Im südlichen Teil des Plangebiets, bis etwa auf Höhe der Straße „In der Schmalau“, wird ein großflächiges Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Maß der Nutzung dieser Bauflächen wird über die Festsetzung von Grundflächen- (GRZ) und Baumassenzahlen (BMZ) sowie über maximale Gebäudehöhen geregelt. Ein weiteres Planungsziel ist die Verbreiterung der bestehenden Wiesbadener Straße um ca. 15-20 m sowie die Festsetzung einer Erschließungsstraße in das künftige Gewerbegebiet. Mittels baumbestandenem Straßenbegleitgrün und weiteren Baumpflanzungen soll eine Durch- und Eingrünung der geplanten Bauflächen erfolgen. Eine Baumreihe auf beiden Seiten der Wiesbadener Straße soll einer verbesserten landschaftlichen Einbindung dienen. Das Entwässerungskonzept sieht die Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und dafür insb. oberirdisch Entwässerungsmulden und ein größeres Retentionsbecken im Bereich einer öffentlichen Grünfläche vor. Diese Fläche soll auch Aufenthaltsqualität aufweisen und steht in Verbindung mit weiteren grünordnerischen Festsetzungen, die gleichzeitig auch dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt dienen. Im nördlichen Teil des Plangebiets, in dem die bestehende landwirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich gesichert wird, sowie in östlichen Randbereichen (z.T. als separate Geltungsbereichsteile) werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: spezieller Artenschutz) festgesetzt.

Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele sowie der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen findet sich im Entwurf zu Begründung und Satzung zum B-Plan Nr. 4575.

1.2 Plangrundlagen

- Regionalplan Region Nürnberg (7):
  Der Regionalplan (mit Fortschreibung vom 16.12.2020: 21. Änderung) sieht im Bereich Landschaft und Erholung (Karte 3) für den Planungsraum die Flurdurchgrünung als landschaftspflegerische Maßnahme vor.

- Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (2006):
  Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Wiesbadener Straße (über-/örtliche Hauptverkehrsstraße) nahezu ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt, wie auch insb. die westlich, südlich und nordöstlich angrenzenden Flächen. Im Süden umfasst der Geltungsbereich am Ostrand (bis auf Höhe der Straße „In der Schmalau“) die dort

[1] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

dargestellte schmale Grünfläche mitsamt begleitender übergeordneter Freiraumverbindung in Nord-Süd-Richtung. Daran schließen nach Osten Flächen für die Landwirtschaft an. Der für die Bauflächen vorgesehene Südteil des Plangebiets liegt zu großen Teilen im Anflugsektor des Verkehrsflughafens Nürnberg gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG); für den übrigen Teil des Plangebiets (außerhalb des Anflugsektors) gilt § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. In diesen Bereichen bedarf das Errichten von Bauwerken ab einer bestimmten Höhe der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

- Vorhandene Bauleitpläne im Bereich des Plangebiets:
  Angrenzend zum Geltungsbereich von B-Plan Nr. 4575 bzw. mit geringfügigen Überschneidungen bestehen die B-Pläne Nrn. 4290 und 4478 (jew. in Kraft) sowie Nr. 3938 (in Kraft, in Teilbereichen aufgehoben).

- Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg sowie Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Stadt Nürnberg: siehe Erläuterungen in Kap. 2.4.1 (Pflanzen) und Anlage 3

- Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete sind weder innerhalb des B-Plangeltungsbereichs noch daran angrenzend ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebiets umfasst allerdings Teilflächen des mit Verordnung vom 17.12.2021 gem. § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes Gründlach (s. auch Anlage 3). FFH- oder SPA-Gebiete[2] sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4575 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

2.1 Fläche

Ausgangssituation

Das insgesamt ca. 20 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes (Gmkg. Großgründlach und Boxdorf) und schließt an die Gewerbegebiete Schmalau-West und südlich der Steinacher Straße an. Es ist Bestandteil der gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG geschützten Kulturlandschaft des Knoblauchslands. Nördlich und östlich schließen sich großräumig landwirtschaftliche Nutzflächen bis zum Ortsteil Großgründlach bzw. Boxdorf an. Das Plangebiet umfasst mit wenigen Ausnahmen (vorhandene Straßenverkehrsflächen, Brachfläche im Südwesten sowie bestehendes Gebäude an der Steinacher Straße 100) überwiegend unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen mitsamt Flurwegen und z.T. begleitenden Heckenstrukturen. Das Gelände ist nahezu eben und wird im nördlichen Bereich von einem kleineren Graben durchzogen. Die Geländehöhe steigt auf einer Länge von ca. 1.200 m von ca. 292 m ü. NN im Norden auf ca. 300 m ü. NN im Süden an.

[2] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des Knoblauchslands, seiner weitaus überwiegenden Funktion als intensive landwirtschaftliche Nutzfläche sowie infolge des weitgehend sehr geringen Versiegelungsgrads und der ökologischen Bedeutsamkeit als Lebensraum für gebüsch- und bodenbrütende Vogelarten (s. Kap. 2.4.2) von hoher Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Auswirkungen / Prognose
Das Plangebiet schließt zwar an bestehende Gewerbegebiete an, auch ist die überörtliche Verkehrserschließung bereits vorhanden bzw. soll diese ausgebaut werden; dennoch stellt die hier vorliegende großflächige Flächeninanspruchnahme (ggf. auch für temporäre Baustelleneinrichtungen außerhalb der eigentlichen Baufelder) in einem sonst großräumig landwirtschaftlich genutzten Gebiet einen erheblichen Flächenverbrauch dar. Durch die Realisierung der Planung erfolgt somit eine weitreichende Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen im Umfang von ca. 13,5 ha. Die Grundlage für die bestehende Nutzung geht dadurch in erheblichem Umfang verloren; gem. § 1a Abs. 2 BauGB bedarf es einer hinreichenden Begründung, weshalb landwirtschaftliche Flächen in diesem Maße in Anspruch genommen werden. Hierzu wird auf Kap. I.8 der Begründung zum B-Plan Nr. 4575 verwiesen.

Trotz der planungsrechtlichen Sicherung der Landwirtschaftsflächen im Nordteil sind mit der Umsetzung der Planung, insb. auch infolge des beträchtlichen Flächenverbrauchs, daher insgesamt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden.

2.2 Boden

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, unbebaut und wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Es liegen verbreitet, insb. im nördlichen Teil, Böden mit besonderen ökologischen Funktionen vor (Wasser-, Arten- und Biotopschutzfunktion, vgl. Anlage 1). Diese Böden sind gekennzeichnet durch ihre Grundwassernähe und setzen sich aus schwach lehmigen bis lehmigen Sanden zusammen (Ausgangsmaterial: Blasensandstein). Diese Böden sind laut ABSP zu erhalten und standortgerecht zu entwickeln. Sie besitzen eine hohe Wertigkeit und eine große Eingriffsempfindlichkeit, insb. gegenüber Schadstoffeinträgen wie auch gegenüber Verdichtungen. Die Böden, insb. im südlichen Teil, weisen außerdem eine Ertrags- und Filterfunktion auf und sind daher auch für die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau von Bedeutung.

Die weit verbreitete Grundwassernähe bedingt eine meist ungünstige Versickerungseignung. Lediglich im südlichen Teil des Plangebiets kann die Versickerungseignung als mittel eingestuft werden. Kenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sowie über Vorbelastungssituationen liegen dem Umweltamt nicht vor.

Insgesamt ist die ökologische Wertigkeit des Schutzgutes Boden als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Die Bebauung eines Großteils des Plangebiets durch Bau-, Verkehrs- und Grünflächen sowie die Verbreiterung der Wiesbadener Straße ziehen den Verlust vorhandener landwirtschaftlich genutzter Flächen und erhebliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden nach sich. Durch die Versiegelung und die weitreichenden Bodenverdichtungen werden in diesen Bereichen die ökologischen Bodenfunktionen, v.a. die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, insb. die Wasser-

speicherkapazität, umfangreich eingeschränkt. Im Gegensatz zu den Bereichen im Nordteil, in denen die landwirtschaftliche Nutzung planerisch gesichert wird, gehen insb. im südlichen Teil die Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen der Böden verloren.

Insgesamt werden die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung daher als erheblich nachteilig eingestuft; v.a. auch vor dem Hintergrund, dass in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet nicht- bzw. mindergenutzte Gewerbeflächen (insb. für klassisches kleinteiliges Gewerbe/Handwerk) vorhanden sind, welche aus umweltplanerischer Sicht eine im Vergleich deutlich geringere oder keine Eingriffsempfindlichkeit aufweisen. Die in Kap. 4 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen tragen jedoch zur Minderung der Beeinträchtigungen bei.

Die Planung steht – trotz der deutlichen Verringerung der Bauflächen im Vergleich zu den ursprünglichen Planungsabsichten – infolge des enormen Flächenverbrauchs von ca. 13,5 ha (nahezu) unversiegelter Fläche im Widerspruch zu § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden schonend umgangen werden soll, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (siehe hierzu Kap. 2.1).

2.3 Wasser

Ausgangssituation
Im Nordteil des Plangebiets (abschnittsweise außerhalb des Umgriffs) verläuft der Schmalaugraben von Süden nach Norden. Im Bereich der Wiesbadener Straße kommt von Osten der Rödlgraben hinzu (außerhalb des Umgriffs). Die Gräben entwässern jeweils nach Nordwesten in den an dieser Stelle verrohrten Schwalbenzahlgraben. Die genannten Fließgewässer (jew. III. Ordnung) regulieren den natürlichen Wasserabfluss im Einzugsgebiet.

Das Areal ist weitestgehend unversiegelt; Niederschläge können somit weitgehend versickern und fließen so zeitverzögert über das Grundwasser (bzw. teilweise über Drainagen der Ackerflächen) den Gewässern im weiteren Umfeld zu. Die Grundwasserfließrichtung ist dabei nach Westen bzw. Nordwesten gerichtet (vgl. Anlage 2a). Das Grundwasser kann im nördlichen Teil in Zeiten von Grundwasserhochständen bis nahe an die Geländeoberkante ansteigen und bewegt sich grundsätzlich im Bereich von 0 – 1,5 m u. GOK; nach Süden vergrößert sich mit steigendem Gelände der Grundwasser-Flurabstand bis auf 3 – 5 m (vgl. Anlage 2b). Aufgrund der geringen Mächtigkeit sowie der geringen Filter- und Pufferwirkung der Grundwasser-Deckschichten ist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen gegeben.

(Trink-)Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet selbst nicht vor, jedoch befindet sich abstromig das (Trink-)Wasserschutzgebiet der infra Fürth GmbH. Am Rand des Plangebiets befindet sich auf Fl.Nr. 446/1 (Gmkg. Boxdorf) ein wasserrechtlich genehmigter Beregnungsbrunnen, welcher grundsätzlich mit hoher Wahrscheinlichkeit noch funktionstüchtig, aber mittlerweile nicht mehr in Betrieb ist und zwischenzeitlich durch einen Brunnen auf Fl.Nr. 429 (Gmkg. Boxdorf) außerhalb des Umgriffs ersetzt worden ist. Ferner befinden sich in diesem Bereich Bewässerungsleitungen des Wasserverbands Knoblauchsland, welcher daher im weiteren Verfahren zu beteiligen ist. Zudem existiert im südlichen Teil des Gebiets GE 7 auf Fl.Nr. 432 (Gmkg. Boxdorf) eine Grundwassermessstelle, die ordnungsgemäß zurückzubauen ist. Im Norden des Geltungsbereichs werden Teilflächen des mit Verordnung vom 17.12.2021 gem. § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Ü-Gebiet) Gründlach umfasst (vgl. Anlage 3).

Eine Vorbelastungssituation für das Schutzgut Wasser liegt im Knoblauchsland großräumig durch Grundwassernutzungen sowie aufgrund benachbarter Siedlungsgebiete vor. Insgesamt ist die ökologische Wertigkeit des Schutzgutes Wasser als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen in den Bereichen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, die Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen der Böden verloren; Niederschlagswasser wird der direkten Boden-/Grundwasseranreicherung entzogen. Weitere Risikopotenziale ergeben sich ggf. aus temporären oder dauerhaften Eingriffen in den Grundwasserkörper oder dem möglichen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Dem Grundsatz des § 5 (1) WHG entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insb. auch des Grundwassers, zu vermeiden. Das WHG bestimmt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll (§ 55 (2) WHG).

Mit Ausnahme des Gebiets GE 7 – ggf. auch GE 6 (ggf. nur zum Teil) –, dessen anfallendes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal der neuen Erschließungsstraße geleitet wird, soll aufgrund der allgemein niedrigen Grundwasser-Flurabstände das Niederschlagswasser der übrigen Bauflächen, welches nicht ortsnah auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann, mittels Entwässerungsmulden zum geplanten Retentionsbecken geleitet und von dort gepuffert nach Norden abgeleitet werden. Gemäß Entwässerungsstudie zum B-Plan Nr. 4575 (Gaul Ingenieure GmbH) soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll zum Teil versickern, zum anderen Teil in den Schmalaugraben abgeleitet werden. Hierbei soll das Prinzip der Schwammstadt verfolgt werden: Niederschlagswasser wird ortsnah und (de-)zentral zurückgehalten und kann z.T. versickern und verdunsten und teilweise der örtlichen Vegetation zur Bewässerung dienen.

Für die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes soll insgesamt eine Kombination aus zentralem Rückhalt, offenen Entwässerungsgräben, Regenwasserkanal und einem nachgelagerten ökologischen Ausbau des Schmalaugrabens erfolgen. Die einzelnen Gewerbeflächen/-grundstücke müssten nach derzeitigem Stand eine individuelle technische Vorreinigung nach Merkblatt DWA-A102 planen. Für die Entwässerung der Wiesbadener Straße soll eine Kombination aus dezentralem Rückhalt über Versickerungsmulden und einem parallel verlaufenden Seitengraben mit Kaskaden zum Rückhalt erfolgen. Die Entwässerung wird dabei aufgrund des geringen Grundwasser-Flurabstandes in zwei Bereiche unterteilt: Im südlichen Abschnitt der Wiesbadener Straße erfolgt eine regelkonforme Versickerung über Mulden; im Norden wird das Oberflächenwasser in einen parallel laufenden Seitengraben ab- und in den Schmalaugraben eingeleitet. Der Grünstreifen entlang der Wiesbadener Straße soll der Regenwasserbewirtschaftung des Straßenbegleitgrüns dienen. Allerdings treten hier episodisch hohe Grundwasser-Stände auf. Das Niederschlagswasser kann dann nicht versickern und soll daher primär über einen Entwässerungsgraben in den Schmalaugraben abgeleitet werden.

Zur weiteren Entwässerung des Gewerbegebietes ist somit auch die Nutzung des im Planteil als Wasserfläche dargestellten Schmalaugrabens vorgesehen, welcher hierfür mittels Festsetzung einer Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser mit dem zentralen Retentionsbecken verbunden wird. In diesem Zusammenhang ist nachgelagert auch ein ökologischer Ausbau des Schmalaugrabens vorgesehen. Dabei ist der im Planteil hinweislich dargestellte, gesetzlich verpflichtende Gewässerrandstreifen von beidseitig mind. 5 m zu berücksichtigen (Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG), in welchem garten- oder ackerbauliche Nutzungen verboten sind. Grundsätzlich ist das geplante Entwässerungssystem mit seinen Bestandteilen (Seitengräben, Schmalaugraben mit Gewässerrandstreifen, Mulden,

Retentionsbecken) weitest möglich naturnah zu gestalten. Die entlang des Schmalaugrabens vorgesehenen Maßnahmen stellen dabei jeweils einen Gewässerausbau i.S.d. § 67 Abs. 2 WHG dar und bedürfen daher auf Ebene der späteren konkreten Objektplanung einer wasserrechtlichen Genehmigung. Als Ausbau eines Gewässers zählen u.a. die Verlegung sowie die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers und seiner Ufer.

Der Teilbereich im Norden, welcher durch das gem. § 76 Abs. 2 WHG festgesetzte Ü-Gebiet Gründlach überlagert wird, soll weiterhin überwiegend als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden. Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass die Belange von Gefahrenabwehr und Hochwasserschutz im Rahmen des B-Planverfahrens ausreichend berücksichtigt wurden. Die hinweislich dargestellte Verbreiterung der Wiesbadener Straße liegt jedoch teilweise im Bereich des festgesetzten Ü-Gebiets, für welches die Regelungen der §§ 78 und 78a WHG gelten, so dass hierfür im Rahmen der konkreten Objektplanung zur Straßenplanung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Zwar tragen die in Kap. 4 aufgeführten Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen bei (insb. die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Grünordnung); dennoch sind die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung auf das Schutzgut Wasser insgesamt, v.a. infolge der großflächigen Überbauung grundwassernaher Bereiche, als erheblich nachteilig einzustufen.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Wechselwirkungen: Naturbelassene, unversiegelte Bereiche mit schattenspendenden Gehölzen verbessern als Kaltluftentstehungsgebiete das Lokalklima und können die negativen Auswirkungen des Klimawandels (Zunahme Hitzetage / Starkregenereignisse) auf die menschliche Gesundheit in bebauten Gebieten mildern. Ebenso bleiben dort die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung erhalten.

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich / gemüsebaulich genutzt. Aufgrund der hohen Nutzungsintensität haben diese Bereiche nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Den z.T. innerhalb, z.T. außerhalb des Umgriffs vorhandenen Gräben fehlt die typische, bachbegleitende Vegetation weitgehend, weshalb ihnen im aktuellen Zustand nur eine mittlere Bedeutung zugeordnet werden kann. Wertgebend aus vegetationskundlicher Sicht sind jedoch die beiden, auch in der Stadtbiotopkartierung erfassten Heckenstrukturen im Südteil (Biotop Nr. N-1557-001 u. -003 / Teilfläche -002: Hecke entlang Schmalaugraben liegt außerhalb des Umgriffs). Die Heckenstrukturen wurden auch im ABSP als Biotop-Nr. 127 (lokal bedeutsamer Lebensraum) erfasst. Die Bedeutung dieser Biotopstrukturen ist als hoch einzustufen, insb. auch deshalb, weil sie die einzigen Strukturelemente in einem weitgehend ausgeräumten Umfeld darstellen (vgl. Anlage 3).

Die hinweislich dargestellte Straßenplanung überlagert im Nordteil, im Bereich der Einmündung der Wiesbadener Straße in die Würzburger Straße, Randbereiche des in Teilen als gem. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotops Nr. N-1531 (Feuchtwiese) auf Fl.Nr. 300 (Gmkg. Großgründlach). Eine Begehung im Jahr 2019 ergab allerdings, dass es sich dabei infolge einer zwischenzeitlich veränderten Pflanzenartenzusammensetzung, im Gegensatz zur Einstufung im Jahr 2007 (Zeitpunkt der Erfassung im Rahmen der Stadtbiotopkartierung), nicht mehr um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt.

Auswirkungen / Prognose
Der nördliche Teilbereich (etwa ab Höhe der Straße „In der Schmalau“) wird weitestgehend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Eingelagert sind Flächen für Artenschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 2.4.2 / 4.2) sowie Flächen für die „Ableitung von Niederschlagswasser“ und Wasserflächen (nachrichtlich). Hierdurch sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Betroffenheit des westlichen Rands des o.g. Biotops Nr. N-1531 ist im Rahmen der späteren konkreten Objektplanung zur Straßenplanung zu behandeln.

Im südlichen Teilbereich ist am Nordrand ein größerer Bereich als öffentliche Grünfläche mit der hinweislichen Überlagerung „Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser – gemischte Nutzung“ festgesetzt, am Ostrand zudem zwei „Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“. Der größte Teil ist als Gewerbegebiet einschließlich entsprechender Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die Realisierung der Planung werden größere Areale landwirtschaftlich, v.a. ackerbaulich, genutzter Flächen überbaut. Die westliche Hecke (Biotop Nr. N-1557-001) geht verloren, die östliche Hecke (Biotop Nr. N-1557-003) bleibt jedoch erhalten und wird durch eine Neuanpflanzung nach Norden verlängert.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen als nicht erheblich einzustufen. Durch die nunmehr geplante Ausweisung großer Teilbereiche als Flächen für die Landwirtschaft und als Grünfläche sowie durch den teilweisen Erhalt und die Neuschaffung von Grünstrukturen (v.a. Baum- und Heckenpflanzungen) wird die Schwere der ausschließlich im Südteil des Plangebiets stattfindenden Eingriffe verringert.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand
Das Plangebiet verfügt ausschließlich über Flächenanteile mit Offenlandcharakter, welche durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. Es enthält mit den biotopkartierten Hecken (vgl. Kap. 2.4.1 und Anlage 3) zwei lineare Gehölzstrukturen (ABSP: „lokal bedeutsame Lebensräume“). Darüber hinaus ist das Plangebiet und sein Umfeld von mehreren Gräben durchzogen, die zwar intensiv als Entwässerungsgräben für die oftmals direkt bis an den Graben heranreichende Landwirtschaft genutzt und stellenweise eutrophiert sind, doch zumindest zeitweise Wasser führen und als Strukturelemente ebenso wie die Gehölzbestände aus faunistischer Sicht bedeutsame Leitlinien und Habitatstrukturen darstellen.

Insbesondere bodenbrütende Vogelarten haben im Gebiet ihren Lebensraum (Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn). Die Hecke im Eingriffsraum (Biotop Nr. N-1557-001) wird von gebüschbrütenden Vogelarten genutzt (Dorngrasmücke vor Ort nachgewiesen, Feldsperling und Klappergrasmücke im näheren Umfeld, Goldammer in weiterer Umgebung). Das Plangebiet weist somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Auswirkungen / Prognose
Laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; Büro ÖFA) kommt es durch die Realisierung der Planung sowohl bau- als auch betriebs-/anlagenbedingt zu (funktionalen) Beeinträchtigungen von Lebensräumen geschützter Tierarten. Aufgrund des großflächigen Verlusts an Lebensraum insb. für bodenbrütende Vogelarten und des Verlusts einer sehr gut ausgeprägten Hecke sind die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung auf das Schutzgut Tiere daher insgesamt als erheblich nachteilig einzustufen.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind eine Reihe von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich und vorzusehen (detaillierte Beschreibung in Kap. 4.2). Die Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1: Anlage einer Mulde auf Ackerfläche für ein Kiebitzbrutpaar / CEF 2: Anlage von

Blühstreifen auf Ackerfläche für zwei Feldlerchenbrutpaare) sowie die Vermeidungsmaßnahme V 4 (Heckenpflanzung für Gebüsch-/Heckenbrüter) werden daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch (und textlich) festgesetzt; ergänzend dazu wird für CEF 1 und 2 die Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Die Maßnahmen CEF 1 (Kiebitzmulde) und CEF 2 (Blühstreifen) sind bereits im Jahr 2016 umgesetzt worden (vgl. Bericht Artenschutzkonzeption, Büro WGF Landschaft), da diese als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die seither erfolgten wie auch künftig noch erfolgenden archäologischen Grabungen im Bereich der geplanten Bau- und Verkehrsflächen bereits wirksam sein mussten bzw. müssen. Der nördliche Teil der Maßnahme V 4 (Heckenpflanzung) ist mittlerweile ebenfalls umgesetzt worden.

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. 2.4.1/2.4.2) gegeben. Es sind demnach mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt, hier in Bezug auf die Tierwelt (Fauna), verbunden.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist Teil der Kulturlandschaft Knoblauchsland, dessen möglichst vollständiger Erhalt aufgrund umfangreicher Flächenverluste durch den Flughafen und andere bauliche sowie sonstige Nutzungen einen hohen Stellenwert einnimmt. Das Landschaftsbild ist wesentlich geprägt von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerbau und Gemüseanbau, sowie den angrenzenden, mehr oder weniger gut eingebundenen Rändern der Siedlungs- und Gewerbeflächen. Mit Ausnahme vereinzelter Hecken, sonstiger kleinflächiger Gehölzstrukturen und Gräben sind keine Kleinstrukturen in der weitgehend ausgeräumten Landschaft vorhanden. Charakteristische, prägende Elemente oder landschaftstypische Nutzungen fehlen. An negativen Einwirkungen ist insb. die nicht gegebene Einbindung des Gewerbegebietes Schmalau-West und die in weiten Teilen nicht landschaftsgerechte Eingrünung des westlichen Ortsrandes von Boxdorf anzuführen.

Trotz der Beeinträchtigungen und Defizite, die durch die unzureichende Einbindung der Baugebiete und das weitgehende Fehlen von Kleinstrukturen und landschaftstypischen Elementen entstehen, ist die flache, offene, durch landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Landschaft ein wichtiger Ausgleich zu den vorhandenen bebauten Bereichen.

Auswirkungen / Prognose
Die vorliegende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als Gewerbegebiet mit zugehöriger Infrastruktur, sowie der Ausbau der Wiesbadener Straße bewirken eine weitere Flächenreduzierung der Kulturlandschaft.

Aufgrund artenschutzfachlicher Restriktionen kann eine Eingrünung an der östlichen Grenze des neu entstehenden großflächigen Gewerbegebiets, welches eine beträchtliche Fernwirkung in dem offenen Landschaftsraum entwickelt, nur eingeschränkt stattfinden. Die Verwendung von Bäumen 1. und 2. Ordnung ist dort infolge der Kulissenwirkung auf bodenbrütende Vogelarten bei Neuanpflanzungen ausgeschlossen und reduziert sich auf einzelne Kleinbäume und Sträucher (max. Höhe ca. 6 m). Eine angemessene landschaftliche Einbindung der Gewerbegebäude mit bis zu 12 m Wandhöhe und einer möglichen Länge über 50 m kann dadurch nicht stattfinden.

Positiv wirkt sich hingegen die geplante Ausstattung der Nordseite der Steinacher Straße (Abschnitt innerhalb des Geltungsbereichs) sowie des Südteils der Wiesbadener Straße mit beidseitigen Straßenbäumen aus. Eine vollständige Wirksamkeit der Baumpflanzungen ist allerdings erst nach einer Standdauer von 15 – 20 Jahren gegeben.

Bezüglich der bisher fehlenden landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets Schmalau-West ergeben sich durch die Planung positive Auswirkungen, die sich jedoch auf den südlichen Teilbereich der Wiesbadener Straße beschränken. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (u.a. Bäume, Sträucher, Fassadenbegrünung) für die geplanten Bauflächen können die Eingliederung in das Landschaftsbild allerdings nicht vollständig erfüllen. Insgesamt werden daher, insb. aufgrund des beträchtlichen Verlustes an Kulturlandschaft, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gesehen.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation

Der Freiraum zwischen den Siedlungs- und Gewerbeflächen wird mittels Nutzung des vorhandenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Flurweges von Anwohnern der umliegenden Ortsteile, aber auch von Bewohnern der Nordstadt für Erholungsaktivitäten, wie z.B. Joggen, Radfahren und Spazieren gehen, genutzt. Der Weg nordöstlich des Geltungsbereichs zwischen Steinacher Straße und Würzburger Straße ist im behördenverbindlichen FNP als „übergeordnete Freiraumverbindung“ dargestellt. Er dient u.a. auch als Wegeverbindung von Großgründlach zu den im Süden befindlichen Grün- und Erholungsflächen im Bereich des Boxwaldes (Kleingärten, verschiedene Sportflächen, Friedhof).

Unweit östlich des Plangebiets findet auf den Sportflächen des Sportfreunde Großgründlach e.V. bzw. des TC Großgründlach e.V. Erholungsnutzung in Form aktiver sportlicher Betätigung bzw. als Zuschauer von Sportveranstaltungen statt.

Auswirkungen / Prognose

Erholungsnutzung im Plangebiet findet fast ausschließlich mittels des östlich vorbeiführenden Flurweges statt, die Verbindung ist daher aus erholungsfunktionaler Sicht von großer Bedeutung. Der Geltungsbereich umfasst lediglich den südlichen Teil dieser Wegeverbindung. Dort wird die Erholungsfunktion des Weges durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen berücksichtigt. Im Bereich des vorhandenen Heckenbiotops im Süden ist ein 10 m breiter Grünstreifen als Abstandsfläche vorgesehen (entlang des Gebiets GE 7), im Bereich des nördlicher gelegenen Gebiets GE 3 ein 20 m breiter Grünstreifen inkl. zu pflanzender Hecke (V 4). Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass anlage- und betriebsbedingter Lärm, und / oder sonstige Emissionen aus dem Gewerbe bzw. aus dem gewerbebedingten Verkehr die Erholungsnutzung beeinträchtigen.

Der grünordnerischen Forderung, den B-Planumgriff auf den gesamten Abschnitt des wichtigen Flurweges zu erweitern – um die Voraussetzung zu schaffen, den Weg zwischen Steinacher Straße und Würzburger Straße als Geh-/Radwegverbindung auszubauen – wurde im Rahmen des Verfahrens nicht nachgekommen. Als Argument wird auf die Verbesserung der Rad- und Gehwegsituation an der Wiesbadener Straße und im Bereich des geplanten Gewerbegebiets verwiesen, was begründe, dass keine Notwendigkeit vorliegt, die Wegeverbindung abseits der von motorisiertem Verkehr stark frequentierten Straße qualitativ zu verbessern und über das Bauplanungsrecht abzusichern (siehe Kap. I.4.3 der Begründung zum B-Plan Nr. 4575).

Die Planung weist im Bereich nördlich des Gewerbegebiets eine, u.a. über einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Geh-/Radweg zu erreichende, ausgedehnte öffentliche Grünfläche aus, die zum überwiegenden Teil mit der Funktion als Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser überlagert ist. Diese Retentionsfläche wird unter Berücksichtigung der Ableitungs- und Versickerungsfunktion gärtnerisch gestaltet und unterhalten. Sie ist außerhalb von Zeiten der Regenwasserrückhaltung als öffentliche Grünfläche nutzbar. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im vorgesehenen Umfang trägt den Bedürfnissen der im Gewerbegebiet Beschäftigten und der Öffentlichkeit Rechnung und bewirkt somit aus erholungsfunktionaler Sicht eine erhebliche Verbesserung.

Für die genannten Sportflächen nordöstlich des Plangebiets werden aufgrund des Abstandes von über 300 m vom geplanten Gewerbegebiet keine Auswirkungen auf die dort stattfindende Erholungsnutzung gesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich durch die geplanten Veränderungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung ergeben.

2.6.2 Lärm

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist aktuell, mit Ausnahme des Gebäudes an der Steinacher Straße (Haus-Nr. 100) und der vorhandenen Verkehrsflächen, nicht bebaut. Im direkten Umfeld befinden sich Gewerbeflächen, im weiteren Umfeld auch Wohngebiete. Das Plangebiet ist bisher überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche. Aufgrund dieser Nutzung gehen vom Gebiet nur geringe Lärmemissionen bedingt durch die Bewirtschaftung aus. Andererseits befinden sich im Geltungsbereich auch keine schutzwürdigen Nutzungen, welche von den Lärmimmissionen aus den umliegenden, ausgedehnten Industrie- und Gewerbeflächen negativ beeinflusst wären.

Auswirkungen / Prognose

Verkehrslärm
Mit der Realisierung der Planung werden die Verkehrsbelastung und damit die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld zunehmen. Die schallschutztechnische Untersuchung (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH) kommt allerdings zu dem Schluss, dass die Auswirkungen der Zunahme des planinduzierten Verkehrs als nicht erheblich zu bewerten sind. Das Plangebiet selbst wird ebenfalls Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sein. Es wurde daher für die Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden bei Büronutzungen ab einem bestimmten Außenlärmpegel eine entsprechende textliche Festsetzung in die B-Plansatzung aufgenommen (§ 2, Nr. 14), wonach nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nachweislich so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 erfüllen. Die schallschutztechnische Untersuchung bewertet auch die Auswirkung von aktivem Schallschutz in Form einer Schallschutzwand. Diese Variante wurde allerdings aus verschiedenen Gründen der Verhältnismäßigkeit sowie aus städtebaulichen Gründen (negatives Erscheinungsbild) nicht weiterverfolgt. Für weitere Ausführungen zum Schallschutzkonzept wird auf Kap. I.5.17 der Begründung zum B-Plan Nr. 4575 verwiesen.

Die Auswirkungen der Planung aus verkehrslärmtechnischer Sicht werden somit als nicht erheblich bewertet.

Gewerbelärm
Die beabsichtigte Ausweisung als Gewerbegebiet könnte ohne entsprechende lärmspezifische Regelungen zu erheblichen Lärmbelastungen in der Umgebung führen. Diesem

Umstand wird jedoch durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gem. DIN 45691 erfolgreich begegnet. Durch die textliche wie auch zeichnerische Festsetzung (Richtungssektor zur Ermittlung der Zusatzkontingente) von Emissionskontingenten, unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, ist gewährleistet, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets vermieden werden.

Bei Einhaltung der erforderlichen (passiven) Schallschutzmaßnahme sowie der Emissionskontingentierung sind mit der Realisierung der Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit (Lärm) verbunden.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge:
Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich bislang keine Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe i.S.d. Störfall-Verordnung). Die planungsrechtliche Sicherung geeigneter Flächen als Gewerbegebiet (GE), auch zur Ansiedlung für Störfallbetriebe, soll aus städtebaulicher und umweltfachlicher Sicht an dieser Stelle im Stadtgebiet grundsätzlich ermöglicht werden, um z.B. vorhandene Störfallbetriebe in bestehenden (innerörtlichen) Gemengelagen auf geeignetere Flächen verlagern zu können.

Daher sind im vorliegenden Fall in den geplanten Gebieten GE 1-7 gemäß B-Plansatzung Gewerbebetriebe, wie auch Lagerhäuser/-plätze und öffentliche Betriebe zulässig, insofern sie kein öffentlich genutztes Gebäude i.S.d. § 50 BImSchG darstellen. Selbiges gilt auch für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Gleichzeitig sind in den einzelnen Gebieten GE 1-3 sowie GE 5 und GE 6 Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG zulässig, die jeweils einen bestimmten maximalen Achtungsabstand[3] oder gutachterlich zu berechnenden angemessen (Sicherheits-)Abstand[3] einhalten bzw. nicht überschreiten.

Bei Einhaltung der Festsetzungen in nachfolgenden bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in konkreten Ansiedlungsfällen wird dem Abstandsgebot der Seveso-III-Richtlinie i.V.m. § 50 BImSchG, wonach zwischen Störfallbetrieben und benachbarten Schutzobjekten angemessene Sicherheitsabstände zu wahren sind, somit ausreichend Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Planung für den Belang Störfallvorsorge sind demnach als nicht erheblich einzustufen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Bei vorliegender Planung sind hinsichtlich der angestrebten Vorhaben, deren Zulässigkeit mit dem B-Plan begründet werden soll, keine Anhaltspunkte für eine relevante Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erkennen. Allerdings ist einschränkend festzuhalten, dass infolge des vorliegenden Typs eines Angebots-B-Plans die künftige Gebietscharakteristik des geplanten Gewerbegebiets nicht abschließend eingegrenzt werden kann, da unbekannt ist und bleibt, welche Art von Gewerbebetrieben, ggf. auch Störfall-Betrieben, unter welchen Detail-Bedingungen dort angesiedelt werden. Bei der explizit zulässigen Ansiedlung von Störfallbetrieben sind daher im Rahmen der jeweils erforderlichen bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigung die Belange des Unfall- bzw. Katastrophenschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

[3] Abstandsermittlung bis zur Einführung der Verwaltungsvorschrift Technische Anleitung „TA Abstand“ gemäß des maßgebenden fachtechnischen Leitfadens KAS-18, Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) mit Ergänzungen (siehe auch unter Hinweise in § 4 der B-Plansatzung)

Große Teile des Nürnberger Stadtgebiets wurden im 2. Weltkrieg bombardiert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf zahlreichen Grundstücken, durchaus auch innerhalb des Plangebiets, noch Kampfmittel befinden. Es wurden daher im Rahmen des Verfahrens mittels Luftbildauswertungen konkrete Überprüfungen durchgeführt. Für Teilbereiche liegen demnach bereits Kampfmittelfreigaben vor (siehe hierzu Kap. I.3.1.6 der Begründung zum B-Plan Nr. 4575). Im Zuge der Freimachung ist für alle Bodeneingriffe aber grundsätzlich eine baubegleitende Kampfmittelräumung gem. BGI 833 (Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft) anzuwenden.

2.7 Luft

Wechselwirkungen: Die Belastung der Luft mit Schadstoffen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit, ggfs. auch auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Ausgangssituation
Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist die Lage an der Wiesbadener Straße (Verkehrsmengenprognose 2035: ca. 8.000 Kfz/24h) und die Nähe zur Würzburger Straße (Verkehrsmengenprognose 2035: ca. 9.500 bis 12.000 Kfz/24h) zu berücksichtigen. Zur Schadstoffbelastung der Außenluft existieren für das Plangebiet keine Messdaten oder Modellrechnungen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die lufthygienische Situation mit wenigen Abstrichen mit den Gegebenheiten im Bereich der städtischen Luftmessstation am Flughafen Nürnberg vergleichbar ist. Auf der Basis der Jahreswerte am Flughafen für 2021

Stickstoffdioxid (NO_2):	*14 µg/m³*	*(Jahresgrenzwert 40 µg/m³)*
Feinstaub (PM_{10}):	*13 µg/m³*	*(Jahresgrenzwert 40 µg/m³)*
	1 Überschreitungstag	*(35 Tage / Jahr zulässig)*
Feinstaub ($PM_{2,5}$):	*11 µg/m³*	*(Jahresgrenzwert 25 µg/m³)*

lässt sich für das Plangebiet auf eine moderate Belastungssituation rückschließen. Auch unter Berücksichtigung der stärker verkehrsexponierten Lage des B-Plangebiets (gegenüber der Referenzstation Flughafen) sind aktuell weder für Stickstoffdioxid, noch für Feinstaub Überschreitungen der Immissions-Grenzwerte der 39. BImSchV zu prognostizieren.

Auswirkungen / Prognose
Laut Begründung zum B-Plan Nr. 4575 kommt das „Entwicklungsgebiet Schmalau-Ost“ aufgrund seiner Lage und Größenordnung für mehrere Standorttypen in Betracht; es eignet sich schwerpunktmäßig für den Nutzungstyp „klassisches Gewerbe“ (ergänzend bzw. fallweise ist auch die Ansiedlung von Kleingewerbe denkbar). Die Wiesbadener Straße soll auf Grundlage des Generalverkehrsplans als Hauptverkehrsstraße ertüchtigt werden und Radschutzstreifen sollen angelegt werden. Die dafür notwendige Verbreiterung der Wiesbadener Straße wird dabei im B-Plan im südlichen Abschnitt als Verkehrsfläche festgesetzt. Beim Standort „Schmalau-Ost“ handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Da nicht integrierte Lagen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen, wird im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen Einzelhandel – von wenigen Ausnahmen abgesehen – ausgeschlossen.

Durch die angestrebte Etablierung gewerblicher Nutzungen ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Dies führt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Istzustand. Allerdings soll durch die planerischen Vorgaben (v.a. Ausschluss Einzelhandel) der zusätzliche Quell- und Zielverkehr weitestgehend auf die innerbetrieblichen Belange der neu angesiedelten

gewerblichen und handwerklichen Nutzungen beschränkt werden (Mitarbeiterverkehr, Zulieferverkehr; Betriebsfahrzeuge).

Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen. Die hohen Energiestandards neu zu errichtender Gebäude und die moderne Heiztechnik mit den Möglichkeiten alternativer Konzepte lassen jedoch nur einen geringen Anstieg der Schadstoff-Immissionen aus diesen Quellen erwarten. Auf der Basis des gegenwärtigen Kenntnisstandes ist daher nicht davon auszugehen, dass die Planungen eine relevante Verschlechterung der Luftqualität im Plangebiet bzw. in dessen relevantem Umfeld verursachen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft werden daher insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

2.8 Klima

Wechselwirkungen: Kalt-/Frischluftentstehungsgebiete und -schneisen in der Stadt tragen zum Wohlbefinden des Menschen bei, gerade auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel (Hitzetage/-wellen). Durch den verbesserten Luftaustausch können sich Luftschadstoffe weniger leicht anreichern. Das Lokalklima hat daher auch Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Von Bebauung freigehaltene Kalt-/Frischluftschneisen können auch als Biotopverbund-Korridore fungieren und so der Biodiversität zugutekommen.

Ausgangssituation
Das Plangebiet wird aktuell überwiegend als Grünland- und Ackerfläche genutzt. Laut Stadtklimagutachten von 2014 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH) liegt folgende lokalklimatische Ausgangssituation im Planungsbereich und dessen Umfeld vor[4]:

• Das bodennahe Lufttemperaturfeld liegt aufgrund der unbebauten, vegetationsgeprägten Freiflächen zwischen 15°C und 17°C und damit unterhalb des mittleren Temperaturfeldes für Nürnberg von 17,6°C.

• Die Kaltluftproduktionsrate (Abkühlungsrate) ist mit 15m^3/m^2 und Std. in dem südlichen, für die Bebauung vorgesehenen Bereich sehr hoch.

• Die nächtliche Strömungsgeschwindigkeit liegt mit 0,3 – 0,5 m/s im mittleren Bereich, erreicht aber im nördlichen Teil höhere Werte, da die von Osten kommende Luftströmung hier nicht durch die Siedlungsbereiche von Boxdorf behindert wird. Die Geschwindigkeit und Mächtigkeit der Kaltluftströmung ist mit mehr als 1200 – 1800 m^3/s hoch, nimmt aber nach Westen hin ab. Trotzdem erreicht sie Werte, bei der man von einer klimaökologischen Wirkung für die westlich des Plangebiets gelegenen Siedlungsgebiete ausgehen kann. Die Hauptströmungsrichtung ist dabei von Osten nach Westen gerichtet (vgl. Anlage 4a).

• Die bioklimatische Bedeutung der Grün-/Freiflächen ist im überwiegenden Teil hoch. Die Fläche übernimmt somit aktuell eine Ausgleichsfunktion für die westlich gelegenen, bioklimatisch weniger günstigen Siedlungsbereiche, v.a. das Gewerbegebiet Schmalau-West (vgl. Anlage 4b).

Für das Schutzgut Klima ist im Planungsbereich, da es sich um ein weitestgehend unbebautes Gebiet handelt, keine Vorbelastungssituation gegeben.

[4] Ausgangspunkt für die klimaökologische Auswertung ist eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage um 4 Uhr morgens. Durch die Modellierung dieser „worst-case"-Betrachtung werden evtl. Beeinträchtigungen auf die relevanten Parameter bodennahe Lufttemperatur, bodennahes Kaltluftströmungsfeld und Kaltluftvolumenstrom besonders deutlich sichtbar.

Auswirkungen / Prognose

Globalklima / Klimaschutz

Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz (CO_2-Belastung). Ausschlaggebend dafür sind die erforderliche Energieversorgung (Strom, Wärme und ggf. Klimatisierung) und die verkehrliche Anbindung des künftigen Gewerbegebiets. Nähere Angaben zu den Auswirkungen können nach Vorlage eines gemäß UmwA-Beschluss (23.01.2013) für die Neubebauung zu erstellenden Energiekonzeptes gemacht werden. Dabei sind verschiedene Alternativen einer nachhaltigen, CO_2-neutralen Energieversorgung zu prüfen, insb. sind der Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die Verwendung regenerativer Energien und Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung zu untersuchen. In den Überlegungen zur energetischen Versorgung sind die gesteigerten Anforderungen durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV; seit 01.11.2020 abgelöst durch das GEG) zu berücksichtigen.

Laut Begründung zum B-Plan Nr. 4575 (Kap. I.5.10) wird die Erstellung eines Energie(versorgungs)konzeptes bei einem Angebots-B-Plan aber als nicht zweckmäßig angesehen, da die Bedarfe der sich dort ansiedelnden Betriebe noch nicht bekannt sind. Gemäß geltender Beschlusslage[5] soll die Erstellung eines Energiekonzeptes daher als Auflage im jeweiligen Kaufvertrag (bei Verkauf städtischer Grundstücke im Bereich der Bauflächen) aufgenommen werden, damit bei konkreten Ansiedelungsanfragen ein Energiekonzept auf Baugenehmigungsebene zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt wird.

Eine zusätzliche, verkehrsbedingte, CO_2-Belastung ist bei der künftigen gewerblichen Nutzung in jedem Fall zu erwarten. Je nach Art der Gewerbeansiedlung setzt sich der zusätzliche Verkehr aus Schwerlast- und Individualverkehr zusammen. Ein verbesserter ÖPNV-Anschluss kann zumindest dazu beitragen, den Individualverkehr zu reduzieren.

Lokalklima / Klimaanpassung

Während die nördlichen landwirtschaftlichen Freiflächen weiterhin eine Ausgleichsfunktion übernehmen werden können, wird der südliche Teil des Plangebiets seine hohe bioklimatische Bedeutung durch die geplante großflächige Bebauung und Versiegelung verlieren und keine Ausgleichsfunktion mehr für das westlich anschließende, bioklimatisch bereits vorbelastete Siedlungsgebiet, v.a. für das Gewerbegebiet Schmalau-West, übernehmen können. Es wird sich voraussichtlich ein Siedlungsbereich mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation entwickeln. Im Zuge der vorgesehenen Planung großflächiger Gewerbeareale müssen auch die zu erwartenden klimatischen Veränderungen berücksichtigt werden. Dies betrifft v.a. die Zunahme von Wetterextremen wie Hitze(wellen) und Starkregen. Durch die Planung und Umsetzung von geeigneten Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen kann und muss dem entgegengewirkt werden.

In Kap. 4 sind hierfür eine Reihe von Maßnahmen aufgeführt, die in der weiteren Umsetzung der Planung zu prüfen und möglichst zu berücksichtigen bzw. zu realisieren sind. Dies umfasst insb. die Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzeptes (als Auflage in Kaufverträgen auf Genehmigungsebene bei konkreten Ansiedelungsanfragen), die Festlegung der Gebäudeausrichtung parallel zur vorherrschenden Kaltluftströmung (West-Ost-Ausrichtung), die Begrenzung der Bauhöhen der Gebäude sowie – dem Prinzip der Schwammstadt folgend – Begrünungsmaßnahmen, insb. Grün- und Freiflächen zwischen den Baugebieten, Dachbegrünung (möglichst intensiv bzw. als Retentionsdach, auch in Kombination mit solarenergetischer Nutzung), Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, etc. (einige der o.g. Maßnahmen sind über die B-Plansatzung als Festsetzungen geregelt).

[5] siehe Punkt j des StR-Beschlusses vom 24.07.2019 bzgl. der CO_2-Neutralität bei der Planung von Neubaugebieten

Bei entsprechender Beachtung der in Kap. 4 genannten konfliktmindernden Maßnahmen können die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Klima insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden.

2.9 Abfall

Infolge der Ausweisung als Gewerbegebiet wird die Fraktion des gewerblich anfallenden Mülls voraussichtlich von größerer Relevanz im Plangebiet sein. Da laut Begründung zum B-Plan Nr. 4575 Einzelhandelsnutzung – von wenigen Ausnahmen abgesehen – im Plangebiet ausgeschlossen werden soll, ist davon auszugehen, dass zu entsorgender einzelhandelsspezifischer Abfall (insb. Verpackungen, u.a.) kaum anfallen sollte. Abfall infolge von Abbruch bestehender oberirdischer Bausubstanz wird aufgrund des geplanten Erhalts des Gebäudes an der Steinacher Straße (Haus-Nr. 100) ebenfalls nicht anfallen.

Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung (z.B. auch durch baubedingten Bodenaushub) erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Die relevanten rechtlichen und sonstigen Vorgaben sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten. Insgesamt werden daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation / Bestand
Gemäß den Berichten zu den erfolgten archäologischen Grabungen liegen innerhalb und angrenzend an die geplanten Bauflächen im Plangebiet mehrere vorgeschichtliche Fundstellen, die zu einem ausgedehnten vorgeschichtlichen Siedlungsareal der Spätbronze- und Urnenfelderzeit sowie der Frühlatènezeit gehören. Mit Ausnahme der Flurstücke Nrn. 430, 431, 435, 449, 450, 451, 454 und 455/2 (Gmkg. Boxdorf) wurden die Flächen vollständig archäologisch untersucht. Die Grabungen brachten eine von der Spätbronzezeit bis in die späte Urnenfelderzeit (ca. 1.350 – 800 v. Chr.) belegte Siedlung mit Hausgrundrissen, Brunnen und einer Töpfereifläche zu Tage, nahe den locker gestreuten Höfen befanden sich die Gräber der verstorbenen Bewohner. Stellenweise wurde die Fläche in der Frühlatènezeit (ca. 450 – 350 v. Chr.) wieder besiedelt. Auf den untersuchten Flächen im Plangebiet liegen somit keine Bodendenkmäler mehr vor. Die o.g., nicht untersuchten Flurstücke bergen noch Bodendenkmäler, die bei geplanten Bodeneingriffen dort vorab untersucht werden müssen.

Hinsichtlich im Plangebiet vorhandener Sachgüter (insb. Leitungen für Wasser, Strom, Drainage, Gas, Telekom, etc.) wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4575 verwiesen (Kap. I.3.3.4). Bei dem bestehenden Gebäude an der Steinacher Straße (Haus-Nr. 100) handelt es sich laut Begründung (Kap. I.5.10) um eine Gasverdichter-Station.

Auswirkungen / Prognose
In Anbetracht der bereits erfolgten Grabungen und der durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz vorgeschriebenen Antragspflicht bei Eingriffen in den o.g., noch nicht untersuchten (kleinen) Flächen werden die Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter als nicht erheblich eingestuft. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den geltenden gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern bzw. -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen auf vorhandene Sachgüter werden ebenfalls nicht erwartet; das o.g. Gebäude an der Steinacher Straße (Haus-Nr. 100) wird als Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert, so dass hierdurch keine (nachteiligen) Auswirkungen zu besorgen sind.

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt. Bei der Nichtdurchführung der Planung wäre voraussichtlich mit keiner signifikanten Änderung des Ist-Zustandes zu rechnen, d.h. die Nullvariante würde in etwa der jeweiligen Ausgangssituation entsprechen. Die derzeitige flächendeckende landwirtschaftliche und gemüsebauliche Nutzung des Areals würde vermutlich zumindest mittelfristig fortbestehen. Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere/Biologische Vielfalt und Landschaft würden nicht zum Tragen kommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären allerdings auch die bereits umgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 2.4.2 / 4.2) in ihrem Bestand und Fortdauern gefährdet.

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

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente (siehe Tab. 1, S. 19). Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der nachteiligen Umweltauswirkungen (Tab. 2, S. 19-21) können die Eingriffsschwere mindern. Die Auflistung zeigt ferner auf, ob und inwieweit die aus umweltfachlicher Sicht vorgeschlagenen Maßnahmen konkret im B-Plan (zeichnerisch / textlich) festgesetzt sind, listet aber auch Maßnahmen auf, die erst auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene realisierbar sind bzw. berücksichtigt werden können.

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechts

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB[6] 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.
BNatSchG[7]		
(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
Artenschutz / saP[8]	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[9]-/FCS[10]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA – Verträglichkeitsabschätzung / 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 Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

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

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene) Maßnahme(n)**	Nr. (Art)	positiv für Schutzgüter/ Umweltbelange	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. zeichn. / textl. Festsetzung)
Weitreichende Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen der Kulturlandschaft Knoblauchsland für die Umwandlung in Verkehrs-, Siedlungs-/Bau- und Grünflächen	Nutzung vorhandener Infrastrukturen, Reduzierung von geplanten Verkehrsflächen bzw. Erweiterung bestehender Verkehrsflächen auf das notwendige Maß	1 (Vr/Vm)	Fläche, (Boden), (Wasser)	Zeichnerische Festsetzung
Südteil: Überbauung wertvoller Böden für den Arten- und Biotopschutz, Verlust natürlicher Bodenfunktionen	Ökologische Aufwertung von Böden durch Schaffung naturnaher Bereiche, Reduzierung der Versiegelung und Überbauung auf das notwendige Maß	2 (Vr)	Boden, Wasser, (Pflanzen)	Zeichnerische und textliche Festsetzung
Nordteil: bei Beibehaltung der anfänglichen Planung gemäß FNP: großflächiger Verlust von Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion und landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie negative Beeinträchtigung von Gewässern und des Grundwasserhaushalts	Weitgehende Freihaltung der Flächen und Gräben sowie planungsrechtliche Sicherung als Flächen für die Landwirtschaft, ökolog. Ausbau der Gräben und Darstellung von Gewässerrandstreifen, die von Bebauung freizuhalten sind	3 (Vm)	Boden, Wasser, (Pflanzen), (Tiere), Landschaft, Klima	Reduktion des Geltungsbereichs, zeichn. Festsetzung / *Wasserrechtl. Verfahren / hinweisliche Darstellung*

[6] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[7] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[8] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[9] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[10] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt: Reduzierung der Grundwasserneubildung und des Regenrückhaltevermögens durch Versiegelung sowie Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse	Niederschlagswasserbeseitigung auf den Baugrundstücken (soweit möglich) sowie Errichtung eines ausreichend dimensionierten Retentionsbeckens und gepufferte Einleitung von Niederschlägen in die vorhandenen Gräben	4 (Vr)	Boden, Wasser, Pflanzen	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	Dachbegrünung geplanter Gebäude für Abflussreduzierung und -rückhalt			Textliche Festsetzung
	Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für private Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen			Textliche Festsetzung
Großflächige Versiegelung von acker-/ gemüsebaulich genutzten Flächen sowie Verlust einer biotopkartierten Hecke und kleinerer Gehölzbestände	Durchgrünung der geplanten Gewerbegebiete sowie Neuanlage von Gehölzstrukturen (insb. Hecken) und teilweise Erhalt von vorhandenen Vegetationsbeständen (Hecke am Südostrand)	5 (Vr/A /Vm)	Pflanzen, (Tiere), (Biol. Vielfalt), Landschaft	Zeichnerische und textliche Festsetzung
Beeinträchtigung der Avifauna sowie Störeinflüsse auf die Avifauna in angrenzenden Flächen durch (funktionale) Beeinträchtigung / durch Verlust des Lebensraums	Baufeldräumung außerhalb Brutzeit (V 1)	6 (Vm)	Tiere, (Pflanzen), Biol. Vielfalt	V 2: Textliche Festsetzung, *Umweltbaubegleitung (alle)*
	Hecke am gesamten Ostrand des Plangebiets (Südteil) (V 2)			
	Weitgehender Erhalt der Gehölze östlich der Wertstoffcontainer an der Wiesbadener Straße (V 3)			
Verlust Brutrevier Kiebitz	Kiebitzmulde (CEF 1)	7 (A)	Tiere, Pflanzen, Biol. Vielfalt	Zeichnerische und textliche Festsetzung
Verlust Brutreviere Feldlerche	Blühstreifen (CEF 2)			Zeichnerische und textliche Festsetzung
Verlust bzw. Funktionsverlust Hecken und Gebüsche für Avifauna	Heckenpflanzung (V 4)			Zeichnerische und textliche Festsetzung
Erheblicher nachteiliger Eingriff in das vorhandene Landschaftsbild durch die Planung von Bau- und Verkehrsflächen	Grünordnerische und weitere Maßnahmen, insb. Erhalt vorhandener Hecke, private/öffentliche Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen, Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke und von Stellplatzanlagen mit Bäumen und Sträuchern, Dach-/Fassadenbegrünung	8 (Vr/A /Vm)	Landschaft, Menschliche Gesundheit, Pflanzen, (Tiere), (Biol. Vielfalt)	Zeichnerische und textliche Festsetzung
Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sowie Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet in die Umgebung	Passiver Lärmschutz an Gebäuden Emissionskontingentierung	9 (Vm/Vr)	Menschliche Gesundheit	Textliche (und zeichnerische) Festsetzung
Zunahme der Verkehrslärmbelastung an bestehenden Gebäuden im Umfeld	(nötigenfalls) passiver Lärmschutz			
Verschlechterung der Luftqualität durch Erhöhung der Schadstoff-Emissionen aus Heizungsanlagen und dem MIV sowie negative Auswirkungen auf das Globalklima durch Anstieg der CO_2-Emissionen	Umweltfreundliche Heizkonzepte[11] / Energiekonzepte mit dem Ziel einer CO_2-neutralen Energieversorgung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie Schaffung guter ÖPNV-Anbindungen, dichtes Geh- und Radwegenetz, Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Mobilität	10 (Vr)	Menschliche Gesundheit, Luft, Klima	Zeichn. Festsetzung (Geh- u. Radwege) / *Auflage in Kaufverträgen (Energiekonzepte)* / *Genehmigungsebene (E-Ladeeinrichtungen)*

[11] Grundsätzlich gilt: Zur Beheizung von Gebäuden dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanischen (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt werden und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

Verlust einer klimatisch wertvollen Ausgleichsfläche im südlichen Teil des Plangebietes, voraussichtlich Verschlechterung der lokal-/bioklimatischen Situation (Verringerung des nächtlichen Kaltluftvolumenstromes sowie Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur durch die Neubebauung und hierdurch Wärmebelastung im künftigen Siedlungsraum) sowie allgemein zunehmende Gefahr von Überwärmung und Überschwemmung (durch Starkregen) im Zuge zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen)	• Gebäudeausrichtung parallel zur Strömung planen (hier W-O Ausrichtung) sowie Grün- und Freiflächen zwischen der Bebauung einplanen • Bauhöhen möglichst geringhalten • Dachbegrünung (möglichst intensiv bzw. als Retentionsdach zur besseren Nutzung als Versickerungsfläche) • Fassadenbegrünung • Baumpflanzungen (klimaangepasste Pflanzenauswahl) • Anlage von Schattenplätzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (vorzugsw. durch Baumpflanzungen) • wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen • Verwendung heller Farben und Baumaterialien für Gebäudefassaden, Straßen und Plätze (Albedo-Effekt)	11 (Vr)	Menschliche Gesundheit, Erholung, Luft, Klima	Teilweise textliche und zeichnerische Festsetzung, *teilweise Genehmigungsebene*

Eine Vielzahl der aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen). Sofern keine verbindliche Festsetzung im B-Plan möglich ist (vgl. Angaben/Hinweise in kursiver Schrift), sind die Maßnahmen als möglichst zu realisierende Vorschläge auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene im Rahmen der jeweiligen Objekt-/Ausführungsplanung aufzugreifen.

Als weitere Klimaanpassungsmaßnahmen sind außenliegende Verschattungselemente an den geplanten Gebäuden und in der zentralen öffentlichen Grünfläche, die Integration von Wasserplätzen im Außenraum (z.B. Wasserspiele, Brunnenanlagen) sowie Trinkwasserstellen sowohl im Außen- als auch im Innenbereich der Gewerbegebäude zu nennen.

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden. Im Plangebiet erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bisher gemäß § 35 BauGB. Baurecht für das vorliegende Planvorhaben ist nicht vorhanden, somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren benutzt. Grundlage dafür ist die Anlage 2 der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenerstattungsbetragsS) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998, zuletzt geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006. Für die Ausgestaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gelten ergänzend die in der Anlage 1 der Kostenerstattungsbetragssatzung festgelegten Grundsätze.

Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst gleichartige Behandlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen allerdings nur eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB im Bebauungsplan zu.

Die Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Mai / Juni 2016 durch die Planungsbüros WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH und ifanos c&p durchgeführt. Im Bereich der Kreuzung Wiesbadener Straße / Steinacher Straße wurden im Juli 2018 aufgrund einer nicht ausreichend detaillierten Darstellung der Bestandssituation ergänzende Bewertungen vorgenommen. Die Einordnung und Bewertung nach Biotop-/ Nutzungstypen erfolgte auf Grundlage der Anlage 2 der KostenerstattungsbetragsS.

Die Flächenermittlung für Bestand und Planung sowie die Erstellung der dokumentierenden Pläne (siehe sep. Anlagen zum Umweltbericht) wurde mittels eines Geographischen Informationssystems durchgeführt; für einzelne Veränderungen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben haben, wurden die Flächenveränderungen graphisch ermittelt. Die Ergebnisse für Bestand und Planung sind in Anlage 5 jeweils in Tabellenform zusammengefasst.

Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 53.946 Wertpunkte. Für die Planung ergibt sich ein Wert von 57.900 Wertpunkten. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (3.954 Wertpunkte). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 107,3 %. Quantitativ können die Beeinträchtigungen durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen, wie z.B. dem Erhalt von vorhandenen Vegetationsbeständen und der Pflanzung von Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, der Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern, sowie der Begrünung von Dächern zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, damit im Geltungsbereich des B-Plans ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind infolgedessen nicht erforderlich. (siehe auch Kap. I.4.6.2 und I.4.6.3. der Begründung zum B-Plan Nr. 4575)

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen 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, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte. Die Verbote treten zwar erst mit Realisierung des Vorhabens direkt ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung artenschutzrechtlicher Belange im Bauleitplanverfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt und hierzu eine saP (Büro ÖFA) sowie eine darauf basierende Maßnahmenkonzeption erstellt (Büro WGF Landschaft).

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und (auch) Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

V 1: Baufeldräumung außerhalb Brutzeit
Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.

V 2: Hecke am gesamten Ostrand des Plangebiets (Südteil)
Zur Verringerung der Störeinflüsse auf die Avifauna in den angrenzenden Flächen werden die Außenränder des Gewerbegebietes im Osten durch Anpflanzung einer niedrigen Hecke (Wuchshöhe bis 3 m) eingegrünt. Diese Maßnahme ist teilweise identisch mit der Ersatzmaßnahme V 4 (siehe unten).

V 3: (Weitgehender) Erhalt der Gehölze bei Wertstoff-Containern
Die Gehölze auf der Brachfläche im Südteil des Flurstücks Nr. 292/8 (Gmkg. Großgründlach) östlich der Wertstoff-Container sind weitgehend zu erhalten. Die baulich notwendige Entnahme von Büschen direkt neben der Straße ist zulässig. Die verbleibenden Gehölze östlich der Wertstoff-Container sind während der Bauphase durch Schutzzäunung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

V 4: Heckenpflanzung (*teilweise bereits im Jahr 2021 realisiert)*
Als langfristiger Ausgleich für den Verlust und die Beeinträchtigung von Hecken innerhalb und am Rand des geplanten Gewerbegebietes für gehölzbrütende Vogelarten (Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Feldsperling, Goldammer) ist der Außenrand des Gewerbegebietes im Osten mit einer niedrigen Hecke einzugrünen sowie eine weitere Hecke entlang des Weges südlich der angrenzenden Tennisplätze (Ostrand der Fl.Nrn. 278 und 281; Gmkg. Großgründlach) anzupflanzen (siehe auch V 2). Die Gesamtlänge der neu zu pflanzenden Hecken muss mind. 280 m betragen. Als Pflanzmaterial sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Höhe der Hecke sollte 3 m nicht überschreiten, was entweder durch Verwendung niedrigwüchsiger Arten oder durch bedarfsweise Heckenpflege gewährleistet werden muss. Einzelne höherwüchsige Büsche oder Kleinbäume sind zulässig (bis 6 m). Teilweise (im Nordteil des Plangebiets) sind die Maßnahmen bereits umgesetzt.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind bzw. waren z.T. bereits durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die räumliche Lage der Ausgleichsflächen, die Maßnahmen zur Ersteinrichtung sowie das dauerhafte Pflegemanagement sind der zugehörigen Maßnahmenkonzeption zu entnehmen.

CEF 1: Kiebitzmulde *(bereits im Jahr 2016 realisiert)*
Als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie der Beeinträchtigung eines weiteren Brutrevieres des Kiebitz ist auf Fl.Nr. 446 (Gmkg. Boxdorf) mit einem Gesamtflächenumfang von umgebenden Agrarfluren von 1 ha (hier inkl. Teile des Flurstücks Nr. 292/8, Gmkg. Großgründlach) dauerhaft eine feuchte, flache Mulde mit 480 m^2 Ausdehnung anzulegen, in der keine Einsaat und Bewirtschaftung während der Brutzeit (März bis August) erfolgt. Die Anlage der Mulde ist ebenso wie Pflegemahd und ggf. Grubbern des Bereiches außerhalb der Brutzeit zwischen September und Februar durchzuführen. Die Tiefe der Mulde darf max. 40 cm betragen. Eine Verwendung des abgetragenen Bodenmaterials für niedrige randliche Geländemodellierungen ist zulässig. Im direkten Umfeld der Mulde (bis mind. 30 m Abstand) sind hochwüchsige Pflanzen (> 1,5 m Höhe; z.B. Mais, Elefantengras etc.) vom Anbau ausgeschlossen.

CEF 2: Blühstreifen *(bereits im Jahr 2016 realisiert)*
Als Ersatz für den Verlust von zwei Feldlerchen-Brutrevieren sowie des potentiellen Lebensraumverlustes für die feldbrütenden Arten Schafstelze und Rebhuhn sind auf nahegelegenen Ackerschlägen (Teile der Fl.Nrn. 286/2, 287, 287/2; jew. Gmkg. Großgründlach) mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens 2 ha ein oder mehrere Blühstreifen mit insg. 2.000 m^2 Fläche anzulegen. Die Breite der Blühstreifen sollte 10 m betragen. Angesichts der räumlichen Einbindung der vorgesehenen Standorte (vgl. Maßnahmenkonzept WGF Landschaft) ist aus artenschutzfachlicher Sicht eine Abweichung von dieser Breiten-

vorgabe möglich, indem auf der einen Seite des Grabens die Streifenbreite mind. 5 m beträgt, während auf der anderen Grabenseite der Streifen entsprechend breiter (15 m) und auch die Gesamtlänge zur Erfüllung der o.g. Flächengröße angepasst wird. Der Blühstreifen wird ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Ackerwildkrautflora angelegt. Der Aufwuchs wird jährlich im Herbst gemäht und im Bedarfsfall bei hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) gegrubbert. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen; dies gilt auch für eine Kontamination aus benachbarten Flächen. Die Maßnahmenfläche behält nur dann ihre funktionale Wirksamkeit, wenn das weitere Umfeld dauerhaft in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibt.

Hinweis: Während die Maßnahmen(teil)flächen zu V 4 auch als Grünflächen mit der Überlagerung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch (und textlich) festgesetzt sind, werden die Abgrenzungsflächen um CEF 1 und CEF 2 (ebenso Grünfläche mit sog. „T-Linie“) herum jeweils als Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt, da auf diesen dauerhaft eine landwirtschaftliche Nutzung zu erfolgen hat.

Die archäologischen Grabungen im Plangebiet (vgl. Kap. 2.10) werden analog einer Baufeldfreimachung betrachtet, die o.g. Maßnahmen waren hierfür bereits zu berücksichtigen. Da bereits Grabungen in Teilbereichen der Flächen, die künftig v.a. als Bau- und Verkehrsflächen ausgewiesen werden, erfolgt sind, wurden die Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 bereits im Jahr 2016 umgesetzt (vgl. Bericht Artenschutzkonzeption, Büro WGF Landschaft), weil diese als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bereits zum Zeitpunkt des Eingriffes hergestellt und wirksam sein mussten. Auch der nördliche Teil der Ersatzmaßnahme V 4 ist mittlerweile bereits realisiert.

Unter der Voraussetzung, dass die in der saP formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen berücksichtigt werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt. Es ist dahingehend eine Überwachung aller Maßnahmen erforderlich (siehe Kap. 8, Monitoring).

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Eine Prüfung von Planungsalternativen innerhalb des B-Plangeltungsbereichs war formal nicht Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts (Stand: Fortschreibung). Es ist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des bisherigen B-Planverfahrens sowie auch im Kontext vorhergehender Planungsüberlegungen intensivere bzw. deutlich weitreichendere Bebauungsabsichten innerhalb eines größeren Geltungsbereichs (das gesamte im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Areal) bis zur Würzburger Straße im Norden bestanden (siehe Kap. I.2 der Begründung zum B-Plan Nr. 4575).

Diese mussten allerdings aus verschiedenen, auch umweltfachlichen Gründen (Natur-/Artenschutz, Hochwasserschutz) im Sinne einer zügigen Baurechtsschaffung reduziert werden, woraus der nunmehr verkleinerte Umgriff sowie der – im Vergleich – verringerte Planungsumfang von Bauflächen resultiert. Selbiges gilt dem Grunde nach auch für die im Verlauf des B-Planverfahrens erfolgte Herausnahme der Verkehrsflächen im nördlichen

Abschnitt der Wiesbadener Straße (nunmehr lediglich hinweisliche Darstellung außerhalb des B-Plangeltungsbereichs; siehe hierzu jeweils auch Kap. I.2, I.7 und I.8 der Begründung zum B-Plan Nr. 4575).

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebiets (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kap. 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kap. 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Planungsprozess ergänzt, detailliert und fortgeschrieben.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts (UB) stellt auf Grundlage des B-Planentwurfs mit Grünordnung (mit Satzung und Begründung) die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung dar. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kap. 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kap. 4).

Folgende Informationsquellen lagen für die UB-Fortschreibung vor:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) / Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm), EBA 2017 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016, Fortschreibung 2019)
- Lärmaktionsplan für den Verkehrsflughafen Nürnberg (2020)
- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg (2011, 2017)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
- Geländebegehungen
- Stpl: B-Planentwurf mit Grünordnung (mit Satzung und Begründung), Stand: März 2022
- Stpl: Unterlagen zum Entwässerungskonzept sowie bzgl. Bodengutachten und Kampfmittel
- Vpl: Prognosezahlen zur zukünftigen Verkehrsbelastung

- Tauber Spezial-Tiefbau GmbH & Co. KG: Auswertungsprotokoll Beweissicherung durch kombinierte Luft- und Aktenauswertung, Stufe 1: Kampfmittelvorerkundung, K.a., 02.10.2018.
- Gaul Ingenieure GmbH: Entwässerungsstudie Schmalau-Ost, Stand: 19.05.2022
- Bestandsaufnahme(n) für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH und ifanos c&p, Nürnberg, 2016)
- ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 4575 Schmalau Ost (Aktualisierung 2021), Stand: 18.08.2021
- WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH: Artenschutzkonzeption, Stand: 19.05.2022
- IBAS Ingenieurgesellschaft mbH: Stadt Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“, Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Bericht-Nr. 10.5332-b02), Stand: 23.05.2022
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- VDI-Richtlinie: VDI 3787 Blatt 5 Umweltmeteorologie - Lokale Kaltluft (2003)
- ASF Archäologie-Service Franken GmbH: Archäologische Grabungsberichte (2021/2022)

Kenntnislücken:

- Für das Plangebiet liegen laut SUN/U keine Messdaten oder Modellrechnungen zur aktuellen lufthygienischen Situation vor. Die Abschätzung zur Entwicklung der Luftqualität im Plangebiet erfolgt daher rein verbalargumentativ.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insb. unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht (UB) darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im UB dargestellten Maßnahmen beschränkt. Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Im Zuge der dem B-Plan nachfolgenden bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind anhand der Detailplanung des jeweiligen Vorhabens die konkreten Beurteilungspegel der anzusiedelnden Betriebe zu ermitteln; diese müssen die, aus den im B-Plan festgesetzten Emissionskontingenten, mit der jeweilig eingenommenen Betriebsfläche nach den Vorgaben der DIN 45691 ermittelten Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten. Ebenso sind in konkreten Ansiedlungsfällen die Regelungen hinsichtlich der Störfallvorsorge zu beachten, um dem Abstandsgebot der Seveso-III-Richtlinie i.V.m. § 50 BImSchG entsprechend Rechnung zu tragen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten eines B-Plans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der

Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Für die in Kap. 4.2 dargestellten, artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- (V-) und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ist ein Monitoring notwendig:

• Die Einhaltung der Maßnahmen V 1: Baufeldräumung außerhalb Brutzeit, V 2: Hecke am gesamten Ostrand des Plangebiets (Südteil) und V 3: (Weitgehender) Erhalt der Gehölze bei Wertstoff-Containern sind über eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

• Für CEF 1 (Kiebitzmulde) und CEF 2 (Blühstreifen) ist für die gesamte Laufzeit der jew. Maßnahme alle zwei Jahre eine Begehung der Maßnahmenfläche mit Dokumentation der Funktionsfähigkeit und des Flächenumfangs der Maßnahme durchzuführen. Der Erfolg dieser bereits umgesetzten Maßnahmen ist über ein Risikomanagement zu überwachen.

• Die Maßnahme V 4 (Heckenpflanzung) ist in den ersten drei Jahren nach der Herstellung jährlich auf Anwuchserfolg der Pflanzen zu kontrollieren, ggf. sind Nachpflanzungen zu tätigen. Die Kontrolle und Dokumentation kann durch die für die Entwicklungspflege beauftragte Person/Firma/Institution erfolgen. Die Funktionsfähigkeit und der Umfang der Hecke inkl. Saumstreifen sind anschließend für die gesamte Laufzeit der Maßnahme alle 5 Jahre zu kontrollieren und dokumentieren.

9. Zusammenfassung

Das Bebauungs-(B-)Planverfahren Nr. 4575 wurde am 20.05.2010 im Stadtplanungsausschuss als Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und Erstellung eines Umweltberichtes gem. Anlage 1 zum BauGB eingeleitet. Zur Beschlussfassung lag ein durch das Umweltamt (UwA) erstellter 1. Entwurf Umweltbericht (Stand: 14.04.2010) vor. Da seit der Einleitung des Verfahrens die Planungsinhalte und insb. der Umfang des Geltungsbereichs verändert wurden, war der Umweltbericht fortzuschreiben und zu aktualisieren. Weiterhin fanden Anpassungen infolge der zwischenzeitlich (mehrfach) erfolgten Novellierungen des BauGB[12] Berücksichtigung.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts (UB) stellt die Ergebnisse der erforderlichen Umweltprüfung dar. Der UB wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt bzw. aktualisiert.

Hauptziele der Planung sind die Ausweisung eines Gewerbegebiets samt Erschließungsstraße sowie die Verbreiterung der bestehenden Wiesbadener Straße. Mittels baumbestandenem Straßenbegleitgrün und weiteren Baumpflanzungen soll eine Durch- und Eingrünung der geplanten Bauflächen erfolgen. Eine durchgehende Baumreihe auf beiden Seiten der Wiesbadener Straße (festgesetzt bis auf Höhe der Straße „In der Schmalau“) soll einer verbesserten landschaftlichen Einbindung dienen. Das Entwässerungskonzept sieht die Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers und dafür u.a. oberirdisch Retentionsmulden und eine größere Retentionsfläche im Bereich einer öffentlichen Grünfläche vor. Im nördlichen Teil, in dem die bestehende landwirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich gesichert wird, sowie in östlichen Randbereichen (z.T. als separate Geltungsbereichsteile) werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: spezieller Artenschutz) festgesetzt.

[12] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Trotz der planungsrechtlichen Sicherung der Landwirtschaftsflächen im Nordteil des Plangebiets führt die Umsetzung der Planung im südlichen Teil in einem Umfang von ca. 13,5 ha zu einer weitreichenden Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und natürlichen Lebensräumen, insb. für boden-/gebüschbrütende Vogelarten, im kulturhistorisch bedeutsamen Nürnberger Knoblauchsland. Die Grundlage für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung geht dadurch verloren[13]. Daher sind mit der umfangreichen Planung auf bislang weitestgehend unversiegelten Böden für eine Reihe von Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erhebliche nachteilige Auswirkungen verbunden, insb. auf die Schutzgüter Fläche, Boden/Wasser, aber auch hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Tiere/Biologische Vielfalt. Die Beachtung und Umsetzung der im Umweltbericht (siehe Kap. 4) vorgeschlagenen konfliktmindernden Maßnahmen im bisherigen Planungs- sowie im weiteren Realisierungsprozess können die nachteiligen Auswirkungen jedoch mindern bzw. (teilweise) ausgleichen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	erheblich nachteilig
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	erheblich nachteilig
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig[14]
Landschaft	erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	nicht erheblich*
• Störfallvorsorge	nicht erheblich**
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich***
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

* Bei Einhaltung der erforderlichen (passiven) Schallschutzmaßnahme sowie der Emissionskontingentierung
** Bei Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen auf Genehmigungsebene
*** Bei entsprechender Beachtung der im UB (Kap. 4) genannten konfliktmindernden Maßnahmen

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Die Durchführung der vorliegenden Planung ist, wie im Umweltbericht beschrieben, mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (siehe Kap. 4.1) und von Lebensräumen geschützter Tierarten (siehe Kap. 4.2) verbunden. Es wurden daher sowohl eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) erforderlich, als auch die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mitsamt darauf aufbauender Maßnahmenkonzeption.

[13] gem. § 1a (2) BauGB bedarf es einer hinreichenden Begründung, weshalb landwirtschaftliche Flächen in diesem Maße in Anspruch genommen werden; hierzu wird auf Kap. I.8 der Begründung zum B-Plan Nr. 4575 verwiesen.
[14] Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere gegeben. Es sind demnach mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt verbunden, hier in Bezug auf die Tierwelt (Fauna).

Quantitativ können die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen, wie z.B. dem Erhalt von vorhandenen Vegetationsbeständen und der Pflanzung von Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, der Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern, sowie der Begrünung von Dächern zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4575 ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind infolgedessen nicht erforderlich.

Auch die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen V 1 – V 4 (Heckenpflanzung), CEF 1 (Kiebitzmulde) und CEF 2 (Blühstreifen) können vollständig innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden (CEF 1 und CEF 2 wurden bereits 2016 für die archäologischen Grabungen realisiert), so dass keine planexternen Maßnahmen notwendig sind. Alle Maßnahmen sind über ein Monitoring (siehe Umweltbericht, Kap. 8), insb. hinsichtlich ihrer Herstellung, Pflege und ökologischen Wirksamkeit, zu überwachen.

Positiv hervorzuheben ist aus umweltplanerischer Sicht indes zum einen, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im vorgesehenen Umfang den Bedürfnissen der im Gewerbegebiet Beschäftigten und der Öffentlichkeit Rechnung trägt und somit aus erholungsfunktionaler Sicht eine erhebliche Verbesserung bewirkt. Zum anderen schafft die durch die vorliegende Planung zulässige Ansiedlung von sog. Störfallbetrieben (siehe Umweltbericht, Kap. 2.6.3) die Möglichkeit, z.B. vorhandene Störfallbetriebe in bestehenden (innerörtlichen) Gemengelagen auf geeignetere Flächen verlagern zu können.

Das gegenständige Vorhaben steht auch im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung im gesamten Nürnberger Knoblauchsland: Der B-Plan Nr. 4575 ist zusammen mit weiteren Bauleitplanverfahren ein wesentlicher Bestandteil der Bauflächenentwicklung, v.a. für Wohn-, aber auch für Gewerbenutzungen, im Nürnberger Nordwesten; eine Reihe weiterer derzeit laufender Bauleitplanverfahren, auch FNP-Änderungsverfahren, zeugen von dieser weiträumigen Entwicklung. All diese Planungsvorhaben führen bei entsprechender Baurechtsschaffung und anschließender Umsetzung in erheblichem Umfang zur Inanspruchnahme überwiegend unversiegelter, zumeist landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzter Flächen sowie teilweise auch zur Überplanung naturbelassener Areale und natürlicher Lebensräume, aller Voraussicht nach mit (z.T. erheblichen) nachteiligen Auswirkungen auf diverse Umweltbelange. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der gebietsbezogenen Auswirkungen ist jedoch Gegenstand der Umweltprüfungen im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes wird im weiteren B-Planverfahren Nr. 4575 bei Bedarf ergänzt bzw. aktualisiert.

Nürnberg, den 30.05.2022

Umweltamt/
Umweltplanung

gez. i.V. Wellmann gez. Bialas (3840)

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
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.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

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, das 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 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. 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 Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

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 Biotopverbund 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 und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

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.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen 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 Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmen-Übersicht 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 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

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.

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 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.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 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 und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
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 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. 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.

§ 1a Abs. 5 BauGB:
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) vom 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.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Die seit 2016 geltenden energetischen Anforderungen an Neubauten bleiben aber bestehen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 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 Datengrundlage 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 vom 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-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-20-20-20-Ziel (CO_2-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 gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

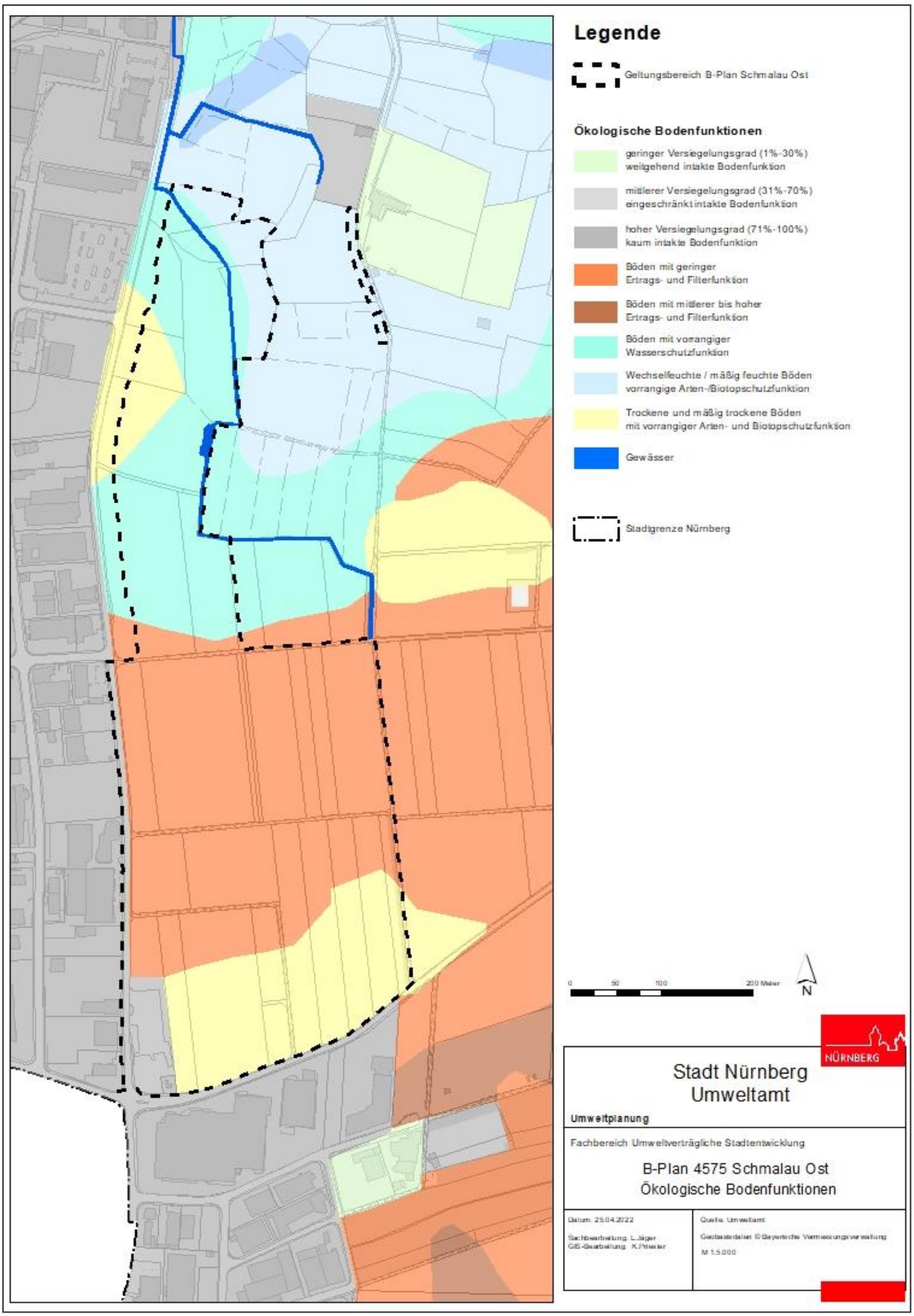
Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss vom 17.06.2020:
Als Treibhausgasminderungsziel bis 2030 wurde ein Wert von -60% festgelegt (Punkt b) sowie die Erhöhung des im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegten Treibhausgasminderungsziels von -80% auf -95% (Punkt c).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

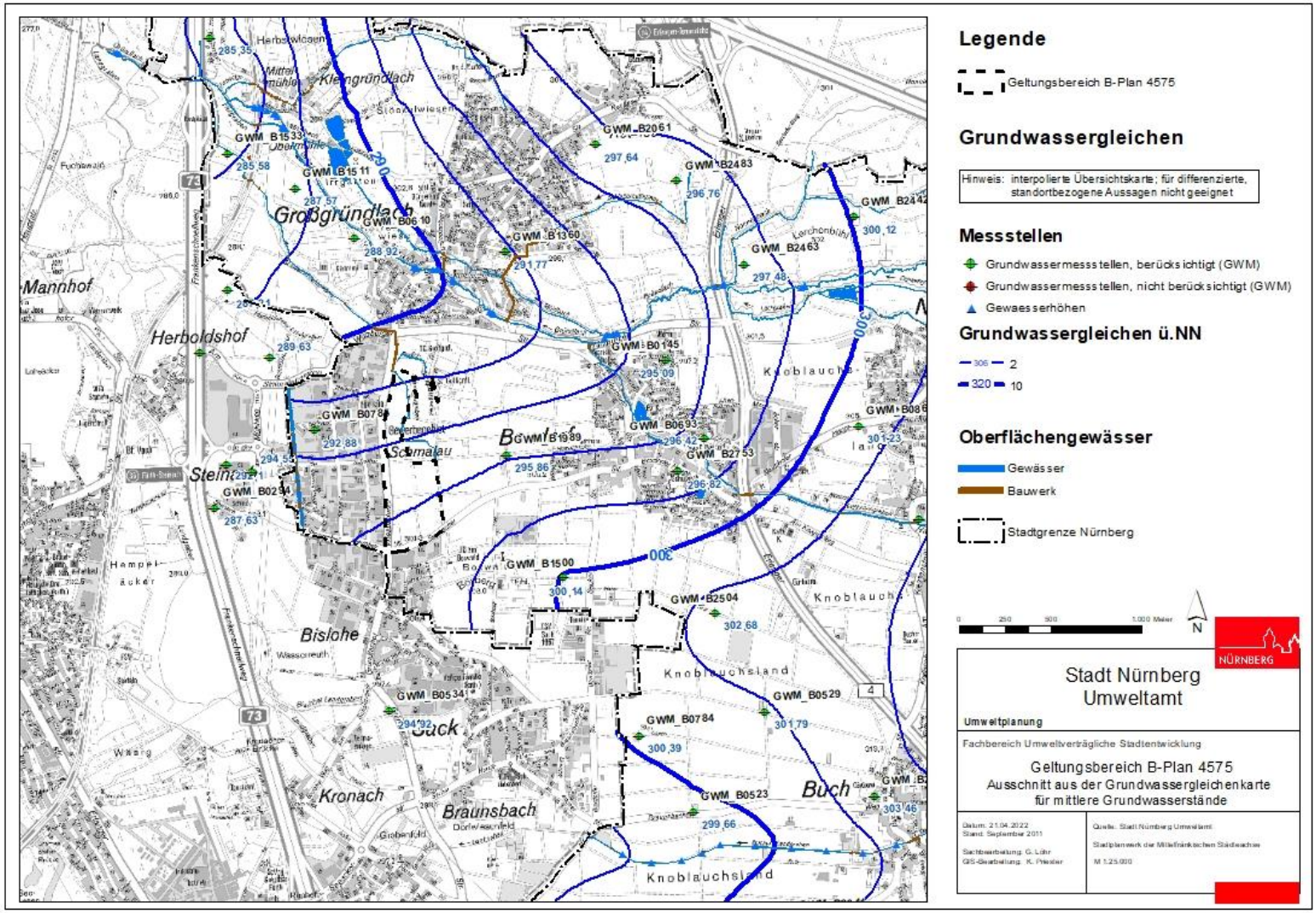
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 1: Ökologische Bodenfunktionen



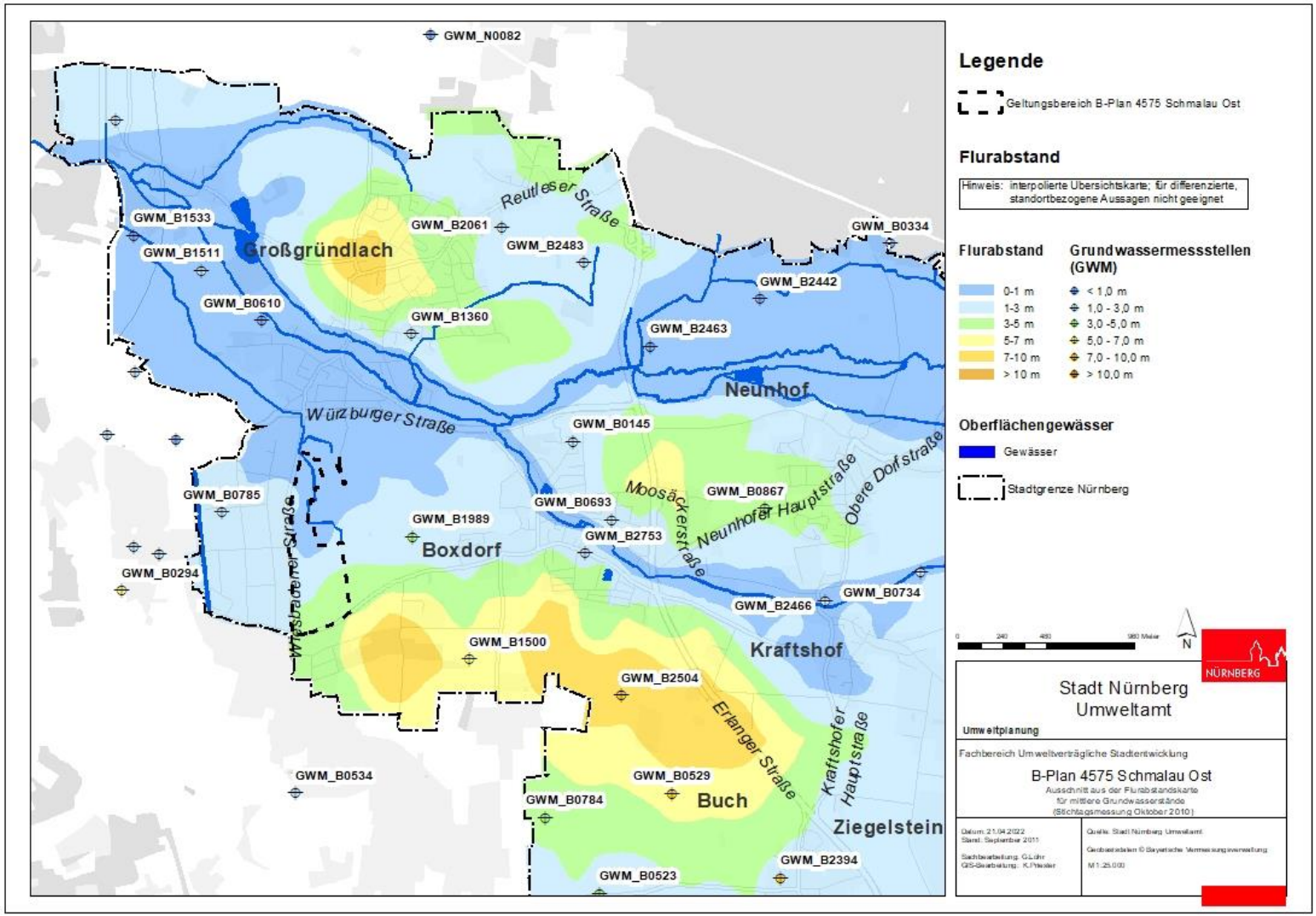
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2a: Grundwassergleichen



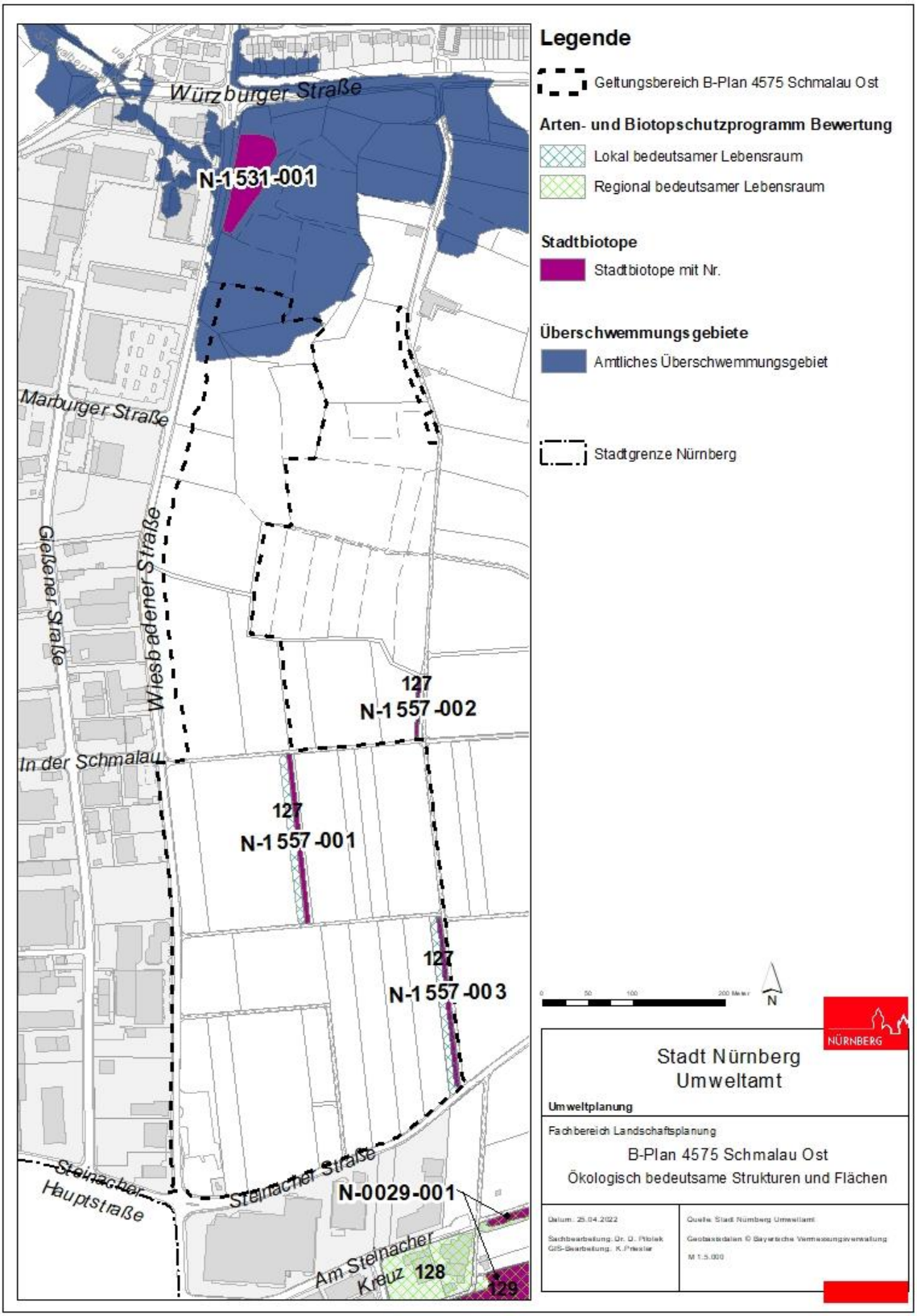
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2b: Grundwasserflurabstand



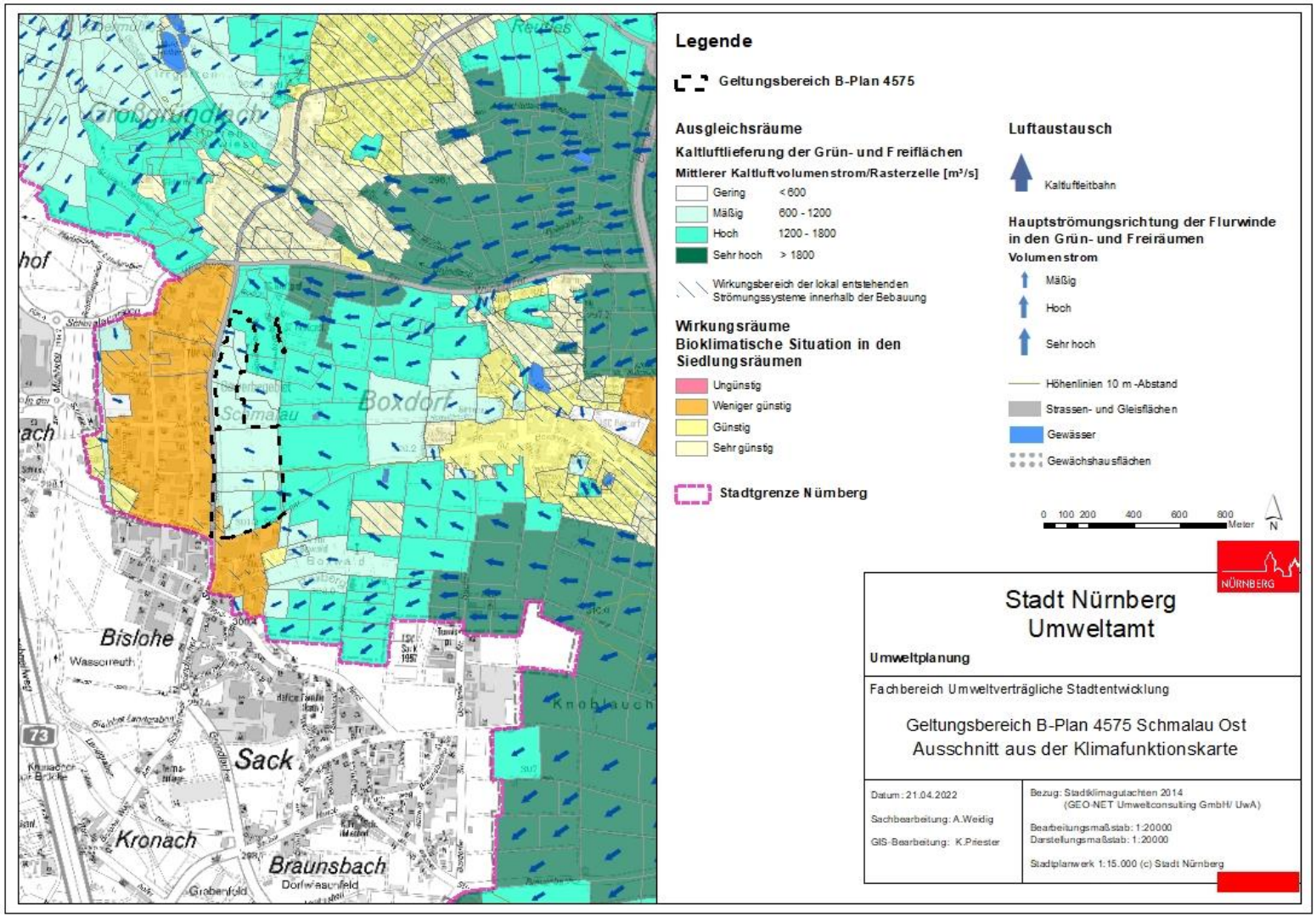
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 3: Ökologische bedeutsame Strukturen und Flächen sowie Ü-Gebiet Gründlach



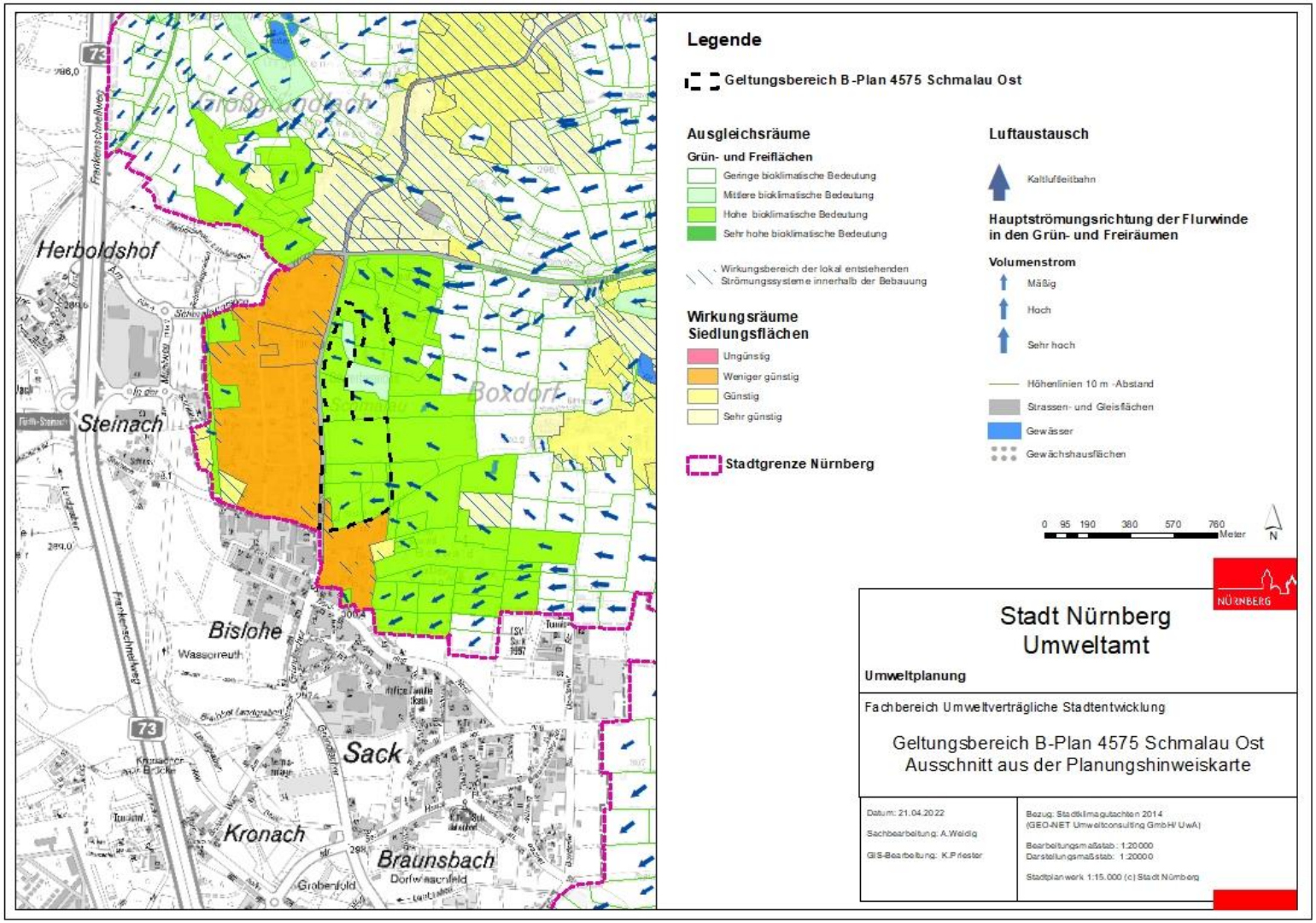
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 4a: Stadtklimatische Einordnung des Plangebiets (Klimafunktionskarte)



Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 4b: Stadtklimatische Einordnung des Plangebiets (Planungshinweiskarte)



Anlage 5:
Bewertung des Bestands und der Planung (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Nr.	***Biotop- und Nutzungstypen <u>Bestand</u>***	***Wert Bestand***	***Fläche Bestand [m²]***	***Punkte Bestand***
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	3.885	2.331
2.5	Nicht heimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen	0,4	655	262
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (abzüglich 20 m² Einzelbaum)	0,2	2.017	403
6.3	Röhrichte, Riede, Hochstauden	0,7	1.122	785
6.4	Gräben, die zumindest an den Böschungen verkrautet sind	0,5	313	157
6.5	Begradigte und ausgebaute Fluss- und Bachabschnitte / naturferne Stillgewässer	0,3	158	47
7.4	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	1.461	292
7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen	0,1	1.166	117
7.6	Versiegelte Fläche	0,0	4.520	0
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6	5.089	3.053
9.8	Intensive Wiesen	0,4	2.077	831
9.13	Intensive Äcker	0,3	98.649	29.595
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüsebau, etc.	0,2	72.836	14.567
9.16	Unbewirtschaftete Feldraine mit magerer Vegetation	0,4	1.884	754
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	2.348	704
9.19	Versiegelte Feldwege	0,0	51	0
			198.231	**53.946**

Nr.	***Biotop- und Nutzungstypen <u>Planung</u>***	***Wert Planung***	***Fläche Planung [m²]***	***Punkte Planung***
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume aus 2.5 (21 B. x 20 m²)	0,8	420	336
1.2	Nicht heimische, nicht standort-gerechte Einzelbäume aus 5.7 und 7.6 (67 B. x 20 m²)	0,5	1.340	670
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	4.388	2.633
2.5	Nicht heimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen GE (10.601 m² – 420 m² (21 B. x 20 m²) – 900 m² Zufahrten = 9.281 m²)	0,4	9.281	3.712
5.2	Öffentliche, strukturreiche Grünanlagen	0,4	10.217	4.087
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (1.962 m² – 34 B. x 20 m²)	0,2	1.282	256
6.3	Röhrichte, Riede, Hochstauden	0,7	1.132	792
6.6	Ausgebaute Gräben 7.044 m², davon 645 m² Betriebsweg (am zentralen Graben), Technische Regenwasserableitung nach 8.3	0,2 0,0 0,1	6.397 645	1.280 0 65
7.6	Versiegelte Fläche / Straßenverkehrsfläche 18.742 m² – 660 m² (abzüglich 33 x 20 m² Fläche Einzelbäume aus 1.2)	0,0	18.082	0
	Technische Regenwasser-ableitung nach 8.3 18.082 m² x	0,1		1.808
7.6	Versiegelte Fläche GE	0,0	73.816	0
	Textliche Festsetzung Dachbegrünung nach 7.1 (70 % der GRZ x 0,4): GRZ (0,8) = 80 % aus 73.816 m² + 10.601 m² aus 2.5 = 67.534 m², 70 % aus 67.534 m² = 47.274 m² x	0,4		18.910
	Technische Regenwasserablei-tung nach 8.3 – unbegrünter Flächenanteil GE = 30 % der GRZ = 30 % aus 73.816 m² + 900 m² Zufahrten = 23.045 m² x	0,1		2.304

Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Nr.	***Biotop- und Nutzungstypen <u>Planung</u>***	***Wert Planung***	***Fläche Planung [m²]***	***Punkte Planung***
	Textliche Festsetzung Baumpflanzungen (pro 500 m² GE / 1 St. Baum): 73.816 m² + 10.601 m² = 84.417 m² / 500 = 168 B. (84 n. heim. B., 84 heim. B. – 21 heim. B. aus 2.5 = 84 St. nicht heim. B. x 20 m² x 63 St. heim. B. x 20 m² x	 0,5 0,8		 840 1.008
	Textliche Festsetzung 20 % zu begrünende Fläche: 73.816 m² + 10.601 m² = 84.417 m² x 20 % = 16.883 m² – 9.701 m² (aus 2.5) – 2.940 m² (147 St. Baumpflanzungen x 20 m²) = 4.242 m² nach 5.3 x	 0,3		 1.273
7.6	Versiegelte Fläche Geh-/ Radweg Technische Regenwasserableitung nach 8.3	0,0 0,1	4471	0 447
8.2	Flächen zur Regenwasserableitung mit Nutzungsdruck	0,4	11.310	4.524
9.8	Intensive Wiesen	0,4	1.114	446
9.12	Acker mit Berücksichtigung artenschutzfachlicher Maßnahmen	0,4	2.469	988
9.13	Intensive Äcker	0,3	8.091	2.427
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüsebau, etc.	0,2	41.881	8.376
9.16	Unbewirtschaftete Feldraine mit magerer Vegetation	0,4	1.501	600
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	394	118
			198.231	**57.900**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB: Biotop-/Nutzungstypen für Bestand und Planung (siehe separate Pläne zum UB)

Legende

Bestand

Biotop- und Nutzungstypen
Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

	2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6
	2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/ Gebüschpflanzungen	0,4
	5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (mit und ohne Gebüschpflanzungen)	0,2
	6.3	Röhrichte, Riede, Hochstauden	0,7
	6.4	Gräben, die zumindest an den Böschungen verkrautet sind	0,5
	6.5	Begradigte und ausgebaute Fluss- und Bachabschnitte und naturferne Stillgewässer	0,3
	7.4	Unbefestigte Wege Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2
	7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen,- wege,- plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1
	7.6	Versiegelte Fläche	0,0
	9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6
	9.8	Intensive Wiesen	0,4
	9.13	Intensive Äcker	0,3
	9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüseanbau, etc.	0,2
	9.16	Unbewirtschaftete Feldraine mit magerer Vegetation	0,4
	9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3
	9.19	Versiegelte Feldwege	0,0

Bebauungsplan 4575 Geltungsbereich 05.2020

Stadtgrenze Nürnberg

M 1:2000

100 50 0 100 Meter

Würzburger Straße
Zinkenwerderstraße
Wiesbadener Straße
In der Au
Marburger Straße
Gießener Straße
Wetzlarer Straße
Gliesfeld
Röhricht
Schmalau
Schranken
Kühtrieb
Drudenfeld
Boxberg
Steinacher Straße
Boxbergweg
Am Steinacher Kreuz
Kleingärten

Stadt Nürnberg Umweltamt
Umweltplanung
Fachbereich Landschaftsplanung

Bebauungsplan 4575
Schmalau-Ost
Bestand

Abteilungsleitung: A. Hilker
Sachgebiet: E. Witthuhn
Sachbearbeitung: M. Hackner
GIS-Bearbeitung: K. Priester

M 1:2000
Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung
Stadt Nürnberg

Änderungen

Datum	Bearb.	Objekt

Nürnberg, am 03.06.2020

gez. E. Witthuhn

Legende
Planung

Biotop- und Nutzungstypen
Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

	2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6
	2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/Gebüschpflanzungen	0,4
	5.2	Öffentliche, strukturreiche Grünanlagen, Hausgärten, strukturreiche Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen	0,4
	5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (mit u. ohne Gebüschpflanzungen)	0,2
	6.3	Röhrichte, Riede, Hochstauden	0,7
	6.4	Gräben, die zumindest an den Böschungen verkrautet sind	0,5
	6.6	Ausgebaute Gräben / Betriebsweg	0,2
	6.6	Ausgebaute Gräben	0,2
	7.6	Versiegelte Fläche Fuss- / Radweg	0,0
	7.6	Versiegelte Fläche GE / GI / SO	0,0
	7.6	Versiegelte Fläche Strassenverkehrsfläche	0,0
	8.2	Flächen zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck	0,4
	9.8	Intensive Wiesen	0,4
	9.12	Acker mit Berücksichtigung artenschutzfachlicher Maßnahmen	0,4
	9.13	Intensive Äcker	0,3
	9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Gemüseanbau, etc.	0,2
	9.16	Unbewirtschaftete Feldraine mit magerer Vegetation	0,4
	9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3
	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
	1.2	Nichtheimische, nicht standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,5
		Bebauungsplan 4575 Geltungsbereich 06.2021	
		Stadtgrenze Nürnberg	

M 1:2000

100 50 0 100 Meter

Eigenheimstraße
Zinkenwerderstraße
Würzburger Straße
Offenbacher Straße
Wiesbadener Straße
Haßfurter Straße
Marburger Straße
Gießener Straße
Wetzlarer Straße
Steinacher Straße
Am Steinacher Kreuz
Boxbergweg
In der Au
Gliesfeld
Röhricht
Schmalau
Schranken
Kühtrieb
Steinacher
Drudenfeld
Boxberg

Stadt Nürnberg Umweltamt
Umweltplanung
Sachgebiet Landschaftsplanung

Bebauungsplan 4575
Schmalau-Ost
Planung

Abteilungsleitung:	A. Hilker
Sachgebiet:	E. Witthuhn
Sachbearbeitung:	M. Hackner
GIS-Bearbeitung:	K. Priester

M 1:2000
Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung
Stadt Nürnberg

Änderungen

Datum	Bearb.	Objekt
17.08.2021	M. Hackner	Änderung aus Verfahren TOB

Nürnberg, am 03.06.2020

gez. E. Witthuhn

Beschlussvorlage
Stpl/035/2022

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	07.07.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Gewerbegebiet Happurger Straße, Laufamholz, ein Gebiet südlich der Happurger Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und westlich der Arzloher Straße Tischvorlage/Dringliche Anmeldung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
FNP-Ausschnitt
Luftbild
Entwurfsplanung Büro Kappler und Baum

Sachverhalt (kurz):

Die Eigentümer von Teilen der Gewerbeflächen an der Happurger Straße kamen 2019 auf die Stadtverwaltung zu, mit der Bitte Möglichkeiten einer Umnutzung ihrer Grundstücke zu einem Urbanen Gebiet mit Schwerpunkt Wohnen zu prüfen. Dazu wurde eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Bebauungsvorschlägen vorgelegt. Die gewünschte Nutzungsstruktur beinhaltete jeweils 30% Gewerbe und 70% Wohnen.

Nach umfangreicher Prüfung der hauptsächlichen Belange - u.a. Planungsrecht und Gewerbeflächenbedarf / Wirtschaftsförderungsbelange - wird eine Umnutzung nicht angeraten. Der Erhalt des Gewerbegebiets soll zur Stabiliserung der spekulativen Debatte mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses bekräftigt werden.

Die Behandlung ist dringlich, um den Eigentümern und Interessenten zu verdeutlichen, dass weitere Planungen in diese Richtung keine Erfolgsaussichten haben und damit entsprechende Aufwendungen eingespart werden können.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **WiF**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass das Gewerbegebiet südlich der Happurger Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Irrenlohe und westlich der Arzloher Straße bestehen bleiben und keine Umnutzung an dieser Stelle vorgenommen werden soll.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Gewerbegebiet Happurger Straße, Laufamholz, ein Gebiet südlich der Happurger Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg -Irrenlohe und westlich der Arzloher Straße

Entscheidungsvorlage

Antrag an Stadtverwaltung:
Die Eigentümer der Gewerbeflächen an der Happurger Straße kamen 2019 auf die Stadtverwaltung zu, um ihre Überlegungen zur Umnutzung ihrer Gewerbeflächen an die Stadt heranzutragen. Dazu wurden vom Architekturbüro Kappler und Baum eine Machbarkeitsstudie mit verschieden Bebauungsvorschlägen vorgelegt.
Die Stadtverwaltung sollte nun prüfen, ob eine Umnutzung u.a. nach wirtschaftlichen, städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten sinnvoll wäre.

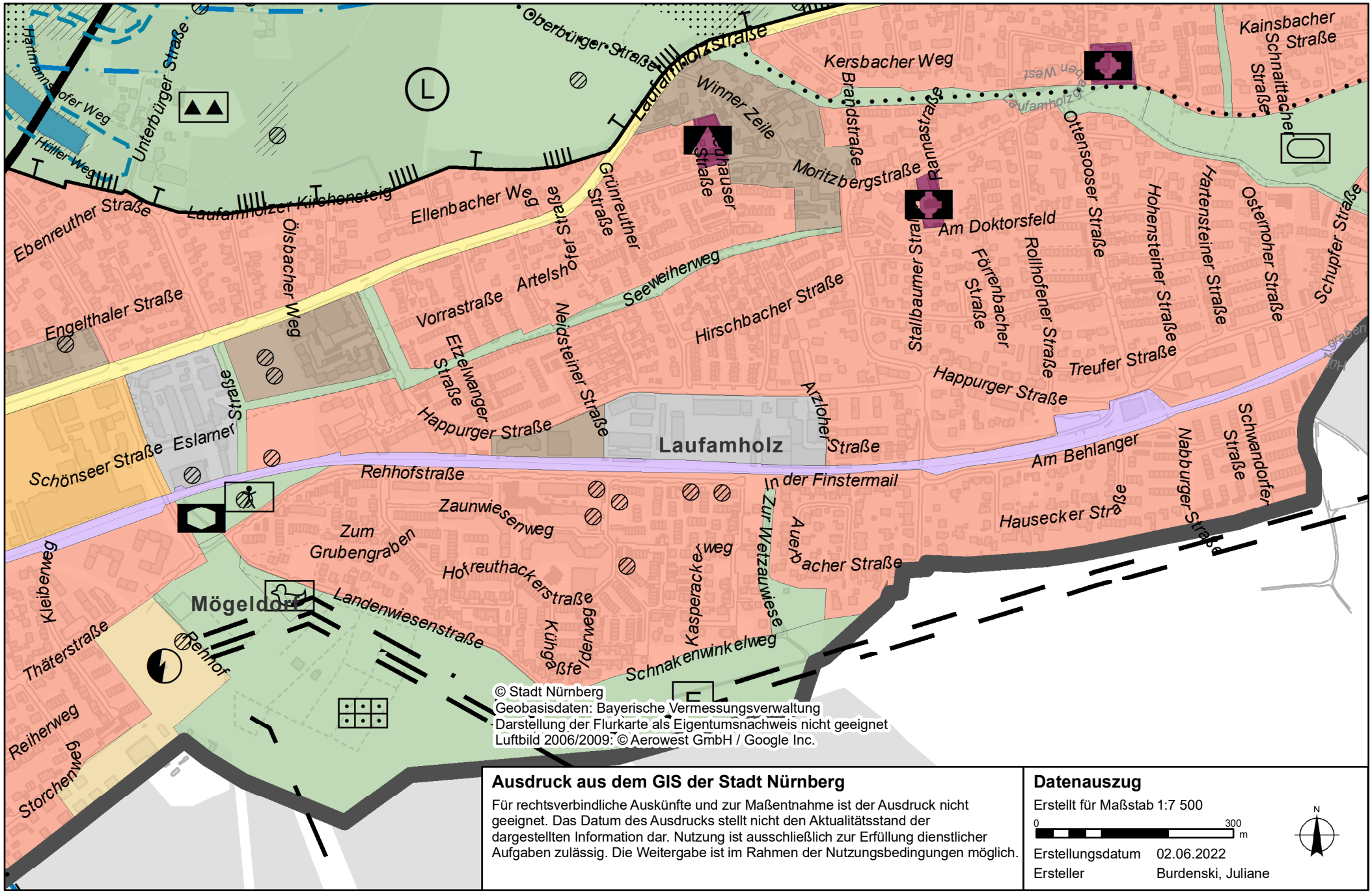
Das vorgeschlagene Konzept für das gesamte Areal, sieht eine Bebauung vor, die hinsichtlich Struktur und Baumasse sehr eigenständig gegenüber der umgebenden, wesentlich kleinteiligeren Wohnbebauung ist.
Angedacht sind zu 70% Mehrfamilienhäuser, zu 30%, Gewerbe sowie integrierter Einzelhandel.
Die Konzeptentwürfe sehen einen vollständigen Abriss der bestehenden Baulichkeiten vor.
Geplant ist hauptsächlich neu zu bauende Wohngebäude in Block- bzw. Clusterstrukturen, welche sich hauptsächlich in der Geschossigkeit, der Abformung bzw. Anordnung der Baukörper und der Freiflächengestaltung unterscheiden.

Planungsrecht:
Im Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (FNP) ist dieses Gebiet als Gewerbefläche dargestellt. Das Gebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3774. Die Flächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt. Vorhaben auf den restlichen Flächen werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Aus städtebaulicher Sicht wäre die Entwicklung zu einem Urbanen Gebiet nicht völlig ausgeschlossen.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es notwendig ein Bebauungsplanverfahren mit Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.
Im Weiteren sind die Gebietslage an einer vielbefahrenen Bahnstrecke (Bewältigung der Lärmimmissionen, Erschütterung) und die Umsetzung der Anforderungen aus dem Baulandbeschluss zu berücksichtigen.
Gerade die Anforderungen an die öffentlichen Grün- und Spielflächen wurden in den vorgelegten Bebauungsvorschlägen nicht zufriedenstellend gelöst.

Ist-Zustand:
Das Gewerbegebiet Happurger Straße umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und ist im Masterplan Gewerbeflächen als Gewerbegebiet mit einem hohen Anteil an klassischem Gewerbe typisiert. Trotz der verhältnismäßig geringen Ausdehnung ist es ein intaktes Gewerbegebiet und Standort vieler kleinerer Unternehmen. Die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gebiets ist mit Blick auf die hohe gewerbliche Flächennachfrage am Standort Nürnberg, insbesondere für produzierende Betriebe, von großer Bedeutung. Vor allem die Bestandsgebiete leisten mit Nachverdichtungs- und Revitalisierungsmaßnahmen einen erheblichen Beitrag zur Bedienung der Nachfrage.

Fazit
Um auch innerstädtische kleinräumige Flächen für Handwerk und Gewerbe zur Verfügung stellen zu können, wird von einer Umnutzung der Gewerbeflächen abgesehen.
Die Flächen sollen weiterhin langfristig dem Handwerk und Gewerbe zur Verfügung stehen. Dies soll mit Beschluss des Stadtplanungsauschusses bekräftigt werden.



Ausdruck aus dem GIS der Stadt Nürnberg

Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar. Nutzung ist ausschließlich zur Erfüllung dienstlicher Aufgaben zulässig. Die Weitergabe ist im Rahmen der Nutzungsbedingungen möglich.

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:7 500

0 300 m

N

Erstellungsdatum	02.06.2022
Ersteller	Burdenski, Juliane



Ausdruck aus dem GIS der Stadt Nürnberg

Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar. Nutzung ist ausschließlich zur Erfüllung dienstlicher Aufgaben zulässig. Die Weitergabe ist im Rahmen der Nutzungsbedingungen möglich.

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2 000

0 75 m

N

Erstellungsdatum	23.06.2022
Ersteller	Burdenski, Juliane

27.05.2022

NÜRNBERG HAPPURGERSTRASSE - PJ9222

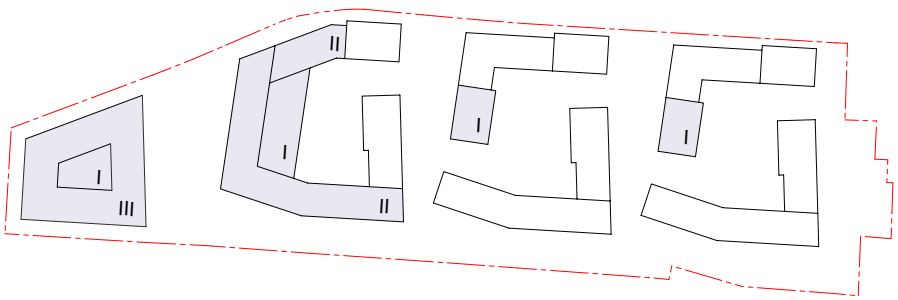
Variante 1 (3-4 Geschosse | ca. min 15m öffentlicher Grünstreifen)



öffentliche Grünfläche	= 7.449 m²	
private Grünfläche	= 1.900 m²	
Grünfläche rest	= 5.359 m²	
Wege/Plätze	= 6.981 m²	Summe = 21.689 m²
Tiefgarage		

FLÄCHENBERECHNUNG Variante 1

	m²	Prozent	Anzahl	
Grundstück	33.864			
Grundfläche (ohne TG)	12.175			GRZ: 0,36
BGF Wohnungen	38.198	70%		
BGF Gewerbe	12.000	30%		
BGF o.i. Summe	40.198	100%		GFZ: 1,18
BGF u.i. (Tiefgarage, etc.)	18.613			
BGF gesamt	58.811			
öffentliche Grünfläche	7.449			
Konstruktion	4.230	15%		
Verkehrsfläche/Technikfläche	4.230	15%		
Wohneinheiten	19.738	70%		
1 Wohneinheit	80		242	
Personen			492	
öff. Grünfläche/Person	15			



-Gewerbefläche

27.05.2022

NÜRNBERG HAPPURGERSTRASSE - PJ9222

Variante 1 (3-4 Geschosse | ca. min 15m öffentlicher Grünstreifen)



Grünflächen öffentlich / rest (Innenhöfe etc.) öffentlich rest (Innenhöfe etc.)



Abstandsflächen

27.05.2022

NÜRNBERG HAPPURGERSTRASSE - PJ9222

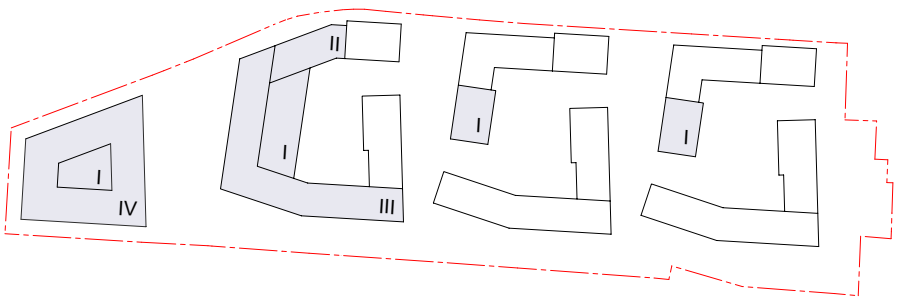
Variante 2 (4-5 Geschosse | ca. min 15m öffentlicher Grünstreifen)



öffentliche Grünfläche	= 7.449 m²	
private Grünfläche	= 1.900 m²	
Grünfläche rest	= 5.359 m²	
Wege/Plätze	= 6.981 m	Summe = 21.689 m²
Tiefgarage		

FLÄCHENBERECHNUNG Variante 2

	m²	Prozent	Anzahl	
Grundstück	33.864			
Grundfläche (ohne TG)	12.175			GRZ: 0,36
BGF Wohnungen	35.708	70%		
BGF Gewerbe	15.696	30%		
BGF o.i. Summe	51.404	100%		GFZ: 1,52
BGF u.i. (Tiefgarage, etc.)	18.613			
BGF gesamt	70.017			
öffentliche Grünfläche	7.449			
Konstruktion	5.356	15%		
Verkehrsfläche/Technikfläche	5.356	15%		
Wohneinheiten	24.996	70%		
1 Wohneinheit	80		312	
Personen			624	
öff. Grünfläche/Person	12,9			



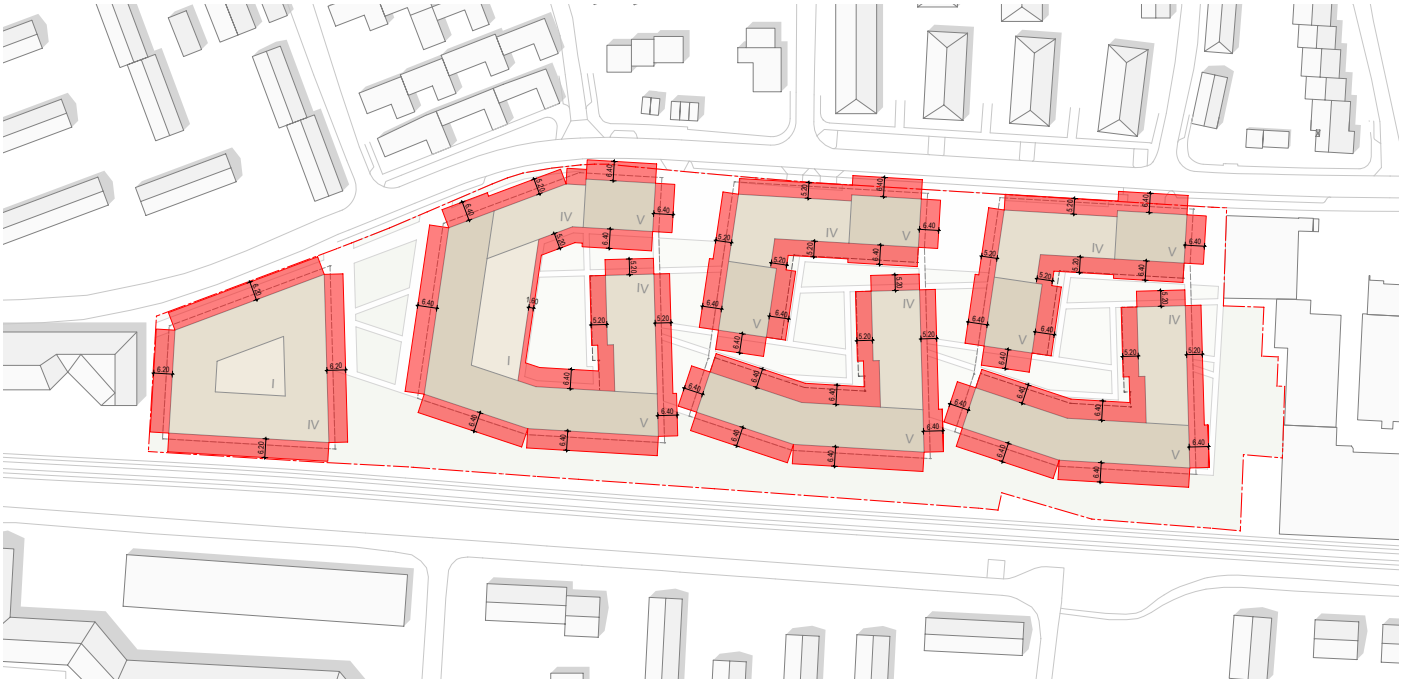
-Gewerbefläche

27.05.2022

NÜRNBERG HAPPURGERSTRASSE - PJ9222

Variante 2 (4-5 Geschosse | ca. min 15m öffentlicher Grünstreifen)





Abstandsflächen

27.05.2022

NÜRNBERG HAPPURGERSTRASSE - PJ9222

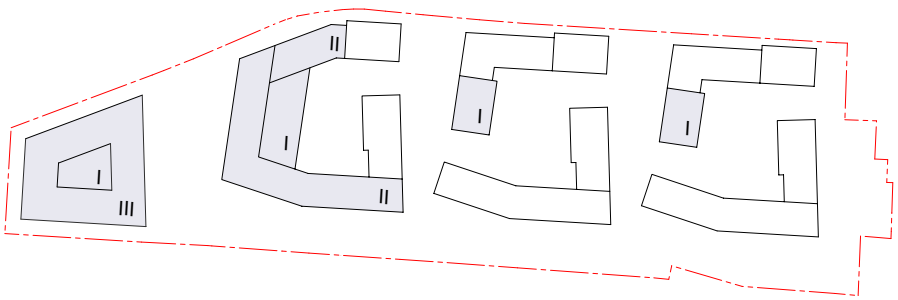
Variante 3 (3-4 Geschosse | ca. min 19m öffentlicher Grünstreifen)



öffentliche Grünfläche	= 8.576 m²	
private Grünfläche	= 1.784 m²	
Grünfläche rest	= 4.925 m²	
Wege/Plätze	= 6.821 m²	Summe = 22.106 m²
Tiefgarage		

FLÄCHENBERECHNUNG Variante 3

	m²	Prozent	Anzahl	
Grundstück	33.864			
Grundfläche (ohne TG)	11.758			GRZ: 0,35
BGF Wohnungen	27.182	70%		
BGF Gewerbe	11.808	30%		
BGF o.i. Summe	38.990	100%		GFZ: 1,15
BGF u.i. (Tiefgarage, etc.)	17.737			
BGF gesamt	56.727			
öffentliche Grünfläche	8.576			
Konstruktion	4.077	15%		
Verkehrsfläche/Technikfläche	4.077	15%		
Wohneinheiten	19.027	70%		
1 Wohneinheit	80		237	
Personen			474	
öff. Grünfläche/Person	18			



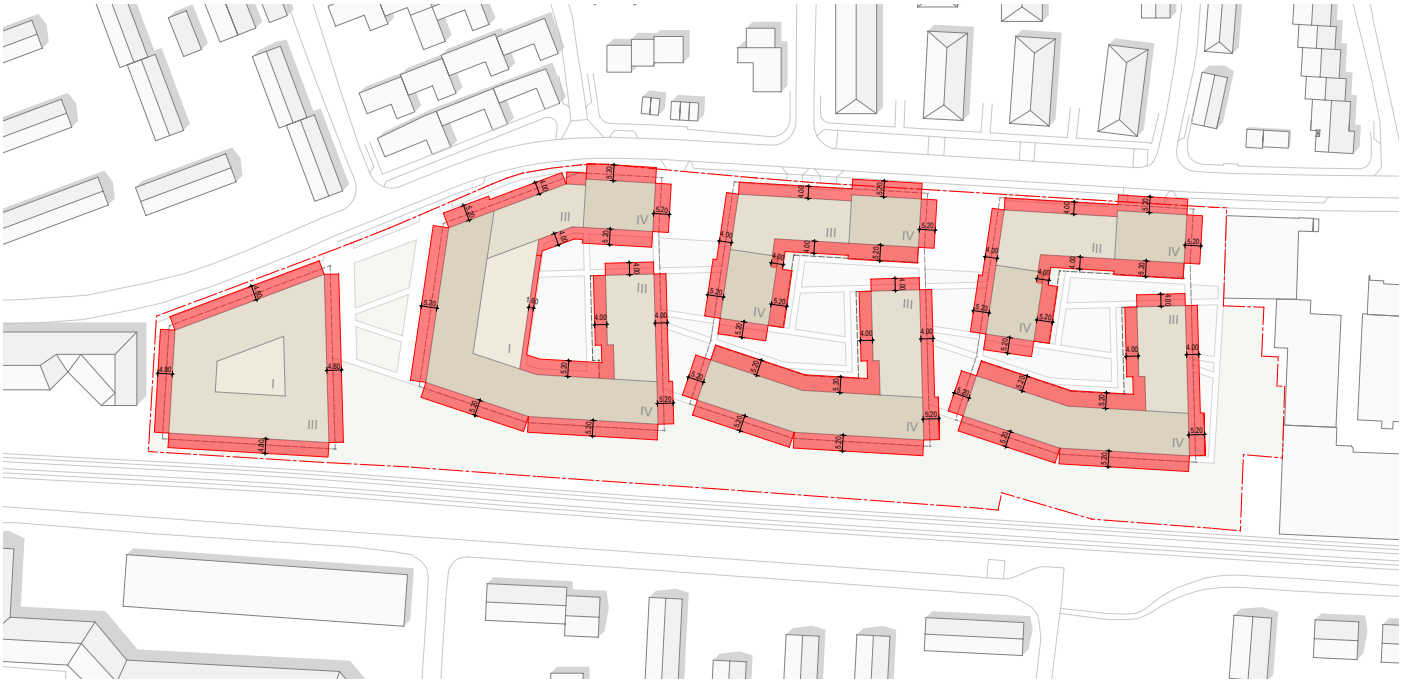
-Gewerbefläche

27.05.2022

NÜRNBERG HAPPURGERSTRASSE - PJ9222

Variante 3 (3-4 Geschosse | ca. min 19m öffentlicher Grünstreifen)





Abstandsflächen

27.05.2022

NÜRNBERG HAPPURGERSTRASSE - PJ9222

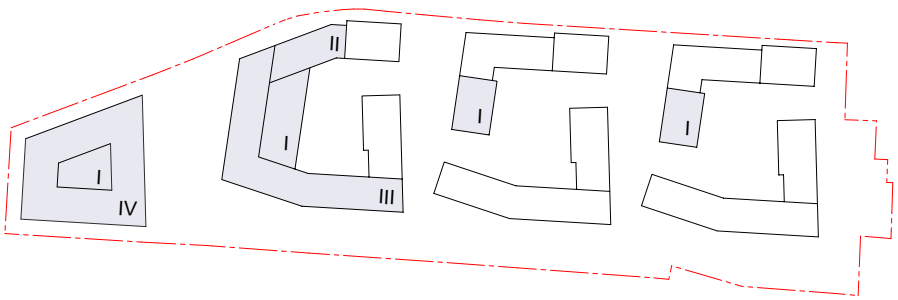
Variante 4 (4-5 Geschosse | ca. min 19m öffentlicher Grünstreifen)



öffentliche Grünfläche	= 8.576 m²	
private Grünfläche	= 1.784 m²	
Grünfläche rest	= 4.925 m²	
Wege/Plätze	= 6.821 m	Summe = 22.106 m²
Tiefgarage		

FLÄCHENBERECHNUNG Variante 4

	m²	Prozent	Anzahl	
Grundstück	33.864			
Grundfläche (ohne TG)	11.758			GRZ: 0,35
BGF Wohnungen	34.369	70%		
BGF Gewerbe	15.440	30%		
BGF o.i. Summe	49.809	100%		GFZ: 1,47
BGF u.i. (Tiefgarage, etc.)	17.737			
BGF gesamt	67.546			
öffentliche Grünfläche	8.576			
Konstruktion	5.155	15%		
Verkehrsfläche/Technikfläche	5.155	15%		
Wohneinheiten	24.058	70%		
1 Wohneinheit	80		300	
Personen			600	
öff. Grünfläche/Person	14,3			



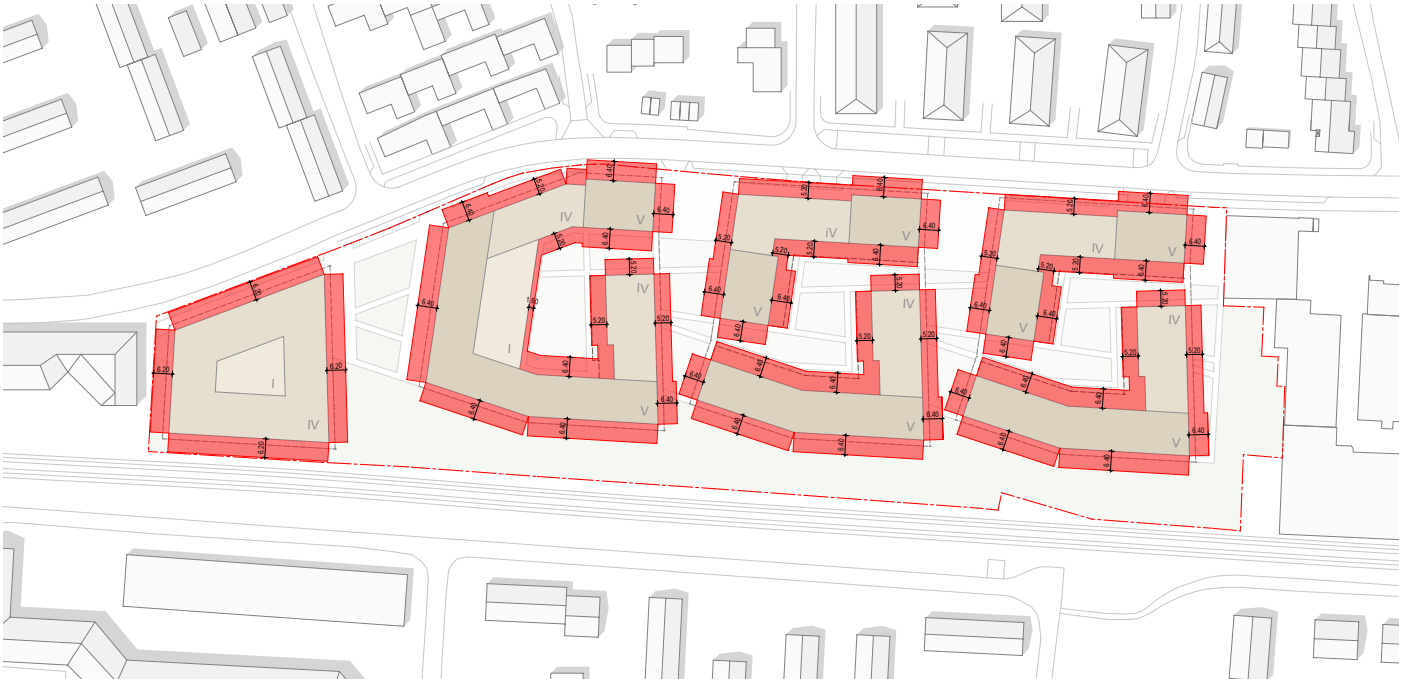
-Gewerbefläche

27.05.2022

NÜRNBERG HAPPURGERSTRASSE - PJ9222

Variante 4 (4-5 Geschosse | ca. min 19m öffentlicher Grünstreifen)





Abstandsflächen