Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

20.07.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße, Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Sitzungsvorlage Stpl/023/2023 5

Entscheidungsvorlage Stpl/023/2023 9

Übersichtsplan Stpl/023/2023 13

Satzung Stpl/023/2023 14

Begründung Stpl/023/2023 24

Anlagen zur Begründung Stpl/023/2023 99

Umweltbericht Stpl/023/2023 100

TOP Ö 2 Ausbau der Insterburger Straße abweichend vom Bebauungsplan Nr. 4534

Sitzungsvorlage Stpl/024/2023 140

Entscheidungsvorlage Stpl/024/2023 143

Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 4534 Stpl/024/2023 145

Gestaltungsplan Insterburger Straße Stpl/024/2023 146

TOP Ö 3 Satzung Nr. 72 "Bauhof" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse

Sitzungsvorlage Stpl/021/2023 147

Entscheidungsvorlage Stpl/021/2023 151

Übersichtsplan Stpl/021/2023 153

Entwurf der Satzung Stpl/021/2023 154

Entwurf der Begründung Stpl/021/2023 155

Umweltbericht Stpl/021/2023 170

TOP Ö 4 Aktivierung von Bauflächen: Baugebote im Rahmen der Umlegung "Tiefes Feld"

Sitzungsvorlage Stpl/022/2023 181

Entscheidungsvorlage Stpl/022/2023 185

TOP Ö 5 Flächenentwicklung Nördlich Rochus Friedhof

Sitzungsvorlage Stpl/025/2023 188

Entscheidungsvorlage Stpl/025/2023 192

Bekanntmachung Förderprogramm "Anpassung Urbaner Räume an den Klimawandel" Stpl/025/2023 198

Interim_Parken Stpl/025/2023 206

Strukturkonzept Stpl/025/2023 207

TOP Ö 6 Bebauung in Mühlhof - Verkehrserschließung

Berichtvorlage BoB/003/2023 208

Antrag_Mühlhof Verkehr_CSU BoB/003/2023 210

TOP Ö 8 Zustand Bahnhof Zollhaus

Berichtvorlage BoB/005/2023 211

Antrag_Bahnhofs Zollhaus _SPD BoB/005/2023 213

TOP Ö 9 Erhalt der Kunstwerke aus dem FÜW Gelände

Berichtvorlage BoB/006/2023 214

Antrag_Kunstwerke aus dem FÜW-Gebäude_CSU BoB/006/2023 216

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 20.07.2023, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/023/2023
2.	**Ausbau der Insterburger Straße abweichend vom Bebauungsplan Nr. 4534** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/024/2023
3.	**Satzung Nr. 72 "Bauhof" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse Billigung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/021/2023
4.	**Aktivierung von Bauflächen: Baugebote im Rahmen der Umlegung „Tiefes Feld“** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/022/2023
5.	**Flächenentwicklung Nördlich Rochus Friedhof** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/025/2023

6. **Bebauung in Mühlhof - Verkehrserschließung** Bericht
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 26.09.2022 BoB/003/2023
- mündlicher Bericht -

Ulrich, Daniel

7. **Photovoltaik auf Denkmälern** Bericht
hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 16.01.2023 BoB/004/2023
hier: Antrag der Stadtratsfraktion CSU vom 19.06.2023

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

8. **Zustand Bahnhof Zollhaus** Bericht
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 28.01.2020 BoB/005/2023
- mündlicher Bericht -

Ulrich, Daniel

9. **Erhalt der Kunstwerke aus dem FÜW Gelände** Bericht
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 03.02.2020 BoB/006/2023
- mündlicher Bericht -

Ulrich, Daniel

10. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.06.2023, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Stpl/023/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost„
für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Anlagen zur Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

In der Schmalau soll mit dem Bebauungsplan Baurecht für circa 8 ha Gewerbeflächen geschaffen werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans kann der Nachfrage nach Gewerbeflächen mit Eignung für produzierendes Gewerbe im Nürnberger Norden Rechnung getragen werden.

Der Entwurf (2. Fassung) des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.02.2023 erneut gebilligt und anschließend erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie von Behörden und sonstigen Trägern ein. Davon sind zehn Stellungnahmen zu den Themen Flächeninanspruchnahme/Bedarf, Knoblauchsland, Ausgleich, Klima, Verkehr, Flora/Fauna/Landschaft, regionalplanerische Belange und Entwässerung in die Abwägung einzustellen. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt in der Entscheidungsvorlage.

Die Prüfung der Stellungnahmen und der Erlass der Satzung soll beschlossen werden. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan bekanntgemacht und das Umlegungsverfahren durchgeführt.

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 und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage sowie gemäß des Beschlusses vom 16.02.2023 die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau - Ost“ vom 10.01.2023 mit folgendem Ergebnis:

   Dem gebilligten Bebauungsplan ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung der Vorrang einzuräumen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ vom 10.01.2023 unter Hinweis auf die Begründung vom 14.06.2023 und den Umweltbericht vom 13.06.2023 als Satzung.

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
Prüfung der Stellungnahmen und erneute 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. 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.
Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 20.05.2010 beschlossen, in der Sitzung vom 07.07.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und anschließend die öffentliche Auslegung durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren Änderungen am Entwurf erforderlich. Die erneute Billigung erfolgte am 16.02.2023, anschließend erfolgten die erneute öffentliche Auslegung.

Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs 2. Fassung fand vom 23.03.2023 bis einschließlich 26.04.2023 statt. Es gingen sechs Stellungnahmen ein, davon eine mit gleichem Wortlaut aus der öffentlichen Auslegung. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Flächeninanspruchnahme / Bedarf, Knoblauchsland, Klima, Flora / Fauna / Landschaft sowie Verkehr. Sie sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen.

Vom **BUND Naturschutz e.V.** ging die gleiche Stellungnahme, wie zur öffentlichen Auslegung ein. Weiterhin gingen fünf Stellungnahmen von **Bürgerinnen und Bürgern** sowie eine Stellungnahme des **Vorstadtvereins Altgründlach e.V.** zu gleichen oder ähnlichen Themen ein.

Man sehe keinen Bedarf für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets und verweise auf den Leerstand und der untergenutzen Flächen am Gewerbestandort Schmalau-West. Dies stehe in Konflikt zum Lebensraum zahlreicher akut vom Aussterben bedrohter Bodenbrüter. Als Bestandteil der Kulturlandschaft Knoblauchsland dürfe das Gebiet nicht bebaut werden. Zudem gingen wertvolle Anbauflächen zur Nahversorgung verloren. Dies stehe in Widerspruch zur medialen Diskussion um den Weltagrarerbetitel. Konkret bestünden im Gewerbegebiet Schmalau-West zahlreiche Flächenpotenziale. Eine erneute Bodenversiegelung sei daher unnötig, vielmehr sei das bestehende Gewerbegebiet nachzuverdichten. In Bezug zum Klimawandel brauche man durchlässige Böden zur Grundwasserneubildung und zum Umgang mit Starkregenereignissen. Versiegelte Böden seien kontraproduktiv und würden die Auswirkungen des Klimawandels steigern. Zudem würden Kaltluftentstehungsgebiete zerstört. Es würden Versickerungsflächen zerstört, dies konterkariere den Slogan „Nürnberg Schwammstadt“. Durch das Vorhaben würde das Stadtklima verschlechtert. Weiterhin seien die CEF-Maßnahmen nicht geeignet, den Verlust der Kulturlandschaft auszugleichen, auf die die betroffenen Vogelarten angewiesen seien. Diese würden nicht in eingezäunte Bereiche fliegen, sondern auf Ackerflächen brüten. Kleinere Restflächen mit Biotopelementen zu möblieren, sei nicht ausreichend, die Arten im Gebiet zu halten. Zudem stünden die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen nicht im Verhältnis zum Eingriff in die Landschaft. Darüber hinaus sei die Verkehrssituation im Gebiet bereits belastet, es fehle an Verkehrskonzepten zur Abwicklung der Quell- und Zielverkehre.

Umgang mit der Stellungnahme:
Die Inhalte wurden teilweise schon im Rahmen der öffentlichen Auslegung hervorgebracht, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.02.2023 verwiesen. An der Abwägung wird festgehalten.

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schmalau-Ost“ sind bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt, wobei die Ausweisung des Gewerbegebiets hier deutlich quantitativ hinter den Darstellungen zurückbleibt. Vielmehr erfolgt zudem eine Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen und damit eine Sicherung dieser Funktion. Darüber hinaus erfolgt die Planung in Einklang mit den beschlossenen Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands; die mediale Diskussion eines „Weltagrarerbetitels“ ist nicht mit dessen Ausweisung gleichzusetzen. Die Planung nimmt dabei auch nur Teile des Knoblauchslands in erforderlichem Umfang in Anspruch. Gemäß Entwässerungskonzept wird das Gewerbegebiet nach dem Prinzip der Schwammstadt umgesetzt. Gründächer, oberflächennaher Abfluss und Rückhalt über offene Mulden und Retentionsbecken wirken den negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima entgegen. Dies wird auch im Umweltbericht dargestellt, der die Auswirkungen auf das Klima als nicht erheblich eingestuft. Weiterhin entsprechen die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen dem rechtlich und fachlich gebotenem Umfang. Aufgrund des Bebauungsplans sind zudem keine Anpassungen der Verkehrskonzeption für den Nürnberger Norden erforderlich. da die Verkehrsmenge in den Erschließungsstraßen seit vielen Jahren gleichbleibend gering ist. Der Ziel- und Quellverkehr des Bebauungsplangebiets wird über das angrenzende, leistungsfähige Hauptverkehrsstraßennetz abgewickelt, die Ortsdurchfahrt von Großgründlach wird dabei nicht genutzt. Darüber hinaus ist das Gebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. An der Planung wird festgehalten.

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 23.03.2023 bis einschließlich 26.04.2023 statt. Es gingen zehn Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon vier Stellungnahmen ohne Einwendungen. Drei weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Die übrigen drei Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Entwässerung sowie regionalplanerische Belange und sind im

Rahmen der Abwägung zu behandeln. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)** weise auf die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch den Verlust von Kulturflächen in größerem Umfang hin. Dieser Verlust sei im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln sowie der Schwächung der Leistungs- und Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe auf das notwenige Maß zu begrenzen. Man verweise auf die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Die vorliegende Planung sei gemäß Eingriffsbilanzierung ausgeglichen bzw. überkompensiert. Sollte im weiteren Verfahren dennoch eine Kompensation erforderlich werden, seien agrarstrukturelle Belange bei der Flächensuche zu beachten. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich sei bereits auf landwirtschaftlichen Flächen realisiert. Die Umsetzung solle in enger Abstimmung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern oder Bewirtschaftenden erfolgen, um deren Belange in Hinblick auf die Bewirtschaftung der Flächen zu berücksichtigen. Weiterhin weise man auf vorhandene Entwässerungsanlagen (Drainagen) hin. Weiterhin müsse die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen uneingeschränkt erhalten bleiben.

Umgang mit der Stellungnahme des AELF:
Die Stellungnahme wurde überwiegend schon im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hervorgebracht, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.02.2023 verwiesen. An der Abwägung wird festgehalten. Zum neu hinzugekommenen Hinweis der Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auszuführen, dass diese auch weiterhin über die bereits bestehenden Zuwegungen erreichbar sind; der ruhende Verkehr wird im Plangebiet abgewickelt und behindert den landwirtschaftlichen Verkehr nicht.

Das **Wasserwirtschaftsamt (WWA)** verweise auf die Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangen sei. Weiterhin drücke man Unverständnis mit dem Wegfall der Festsetzungen unter § 2 Nr. 9.3 – 9.5 aus, da aus fachlicher Sicht Festsetzungen dieser Art zweckdienlich seien und der Umsetzung des Prinzips „Schwammstadt“ dienen.

Umgang mit der Stellungnahme des WWA:
Die Stellungnahme vom 19.08.2022 wurde geprüft und die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.02.2023 verwiesen. An der Abwägung wird festgehalten. Die Festsetzungen unter § 2 Nr. 9.3 – 9.5, die im Rahmen der 2. Fassung des Entwurfs entfallen sind, sind nicht erforderlich, da sie im Rahmen der gebotenen planerischen Zurückhaltung nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern in nachgelagerten Genehmigungsverfahren auf Grundlage städtischer Satzungen geregelt werden können. Die Entwässerung ist grundsätzlich über die Planung sichergestellt. Am Prinzip der Schwammstadt, so wie im Entwässerungskonzept dargestellt, wird dennoch festgehalten.

Der **Planungsverband der Region Nürnberg** verweise auf die Stellungnahme vom 07.09.2022. Regionalplanerische Belange stünden dem Vorhaben nicht entgegen, sofern das o.g. Vorhaben mit dem agrarstrukturellen Gutachten zum Knoblauchsland (Stand: 2017) sowie den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung zum Knoblauchsland (Stand: 2017) in Einklang stehe.

Umgang mit der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes:
Der Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplans Schmalau-Ost stimmt mit den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands sowie dem agrarstrukturellen Gutachten zum Knoblauchsland überein. **Dies wird redaktionell in der Begründung ergänzt.**

Kosten
Für die Erschließung inkl. Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Grünflächen sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden noch 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 dem Satzungsbeschluss wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Im Anschluss daran wird die Umlegung durchgeführt.

Fazit

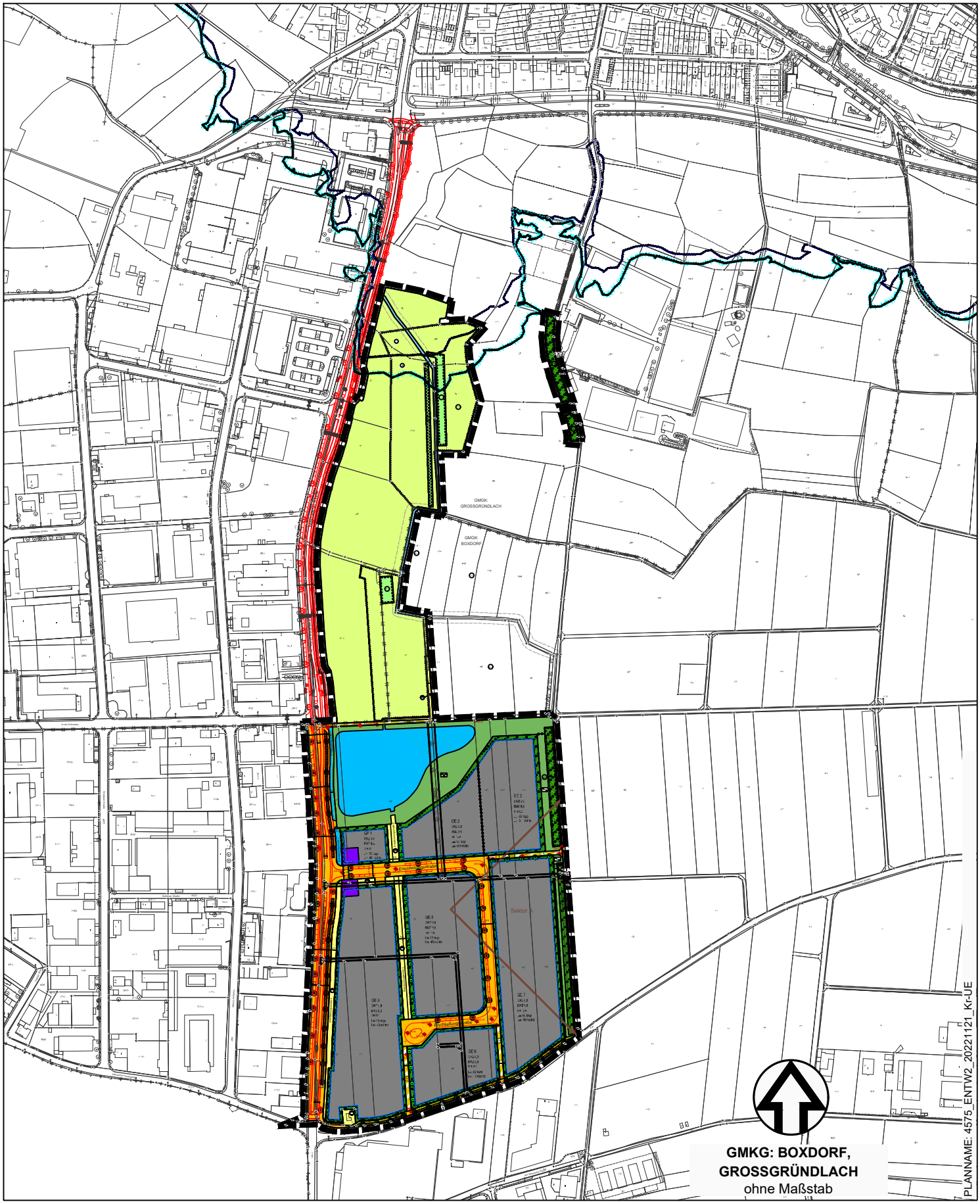
Der Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ soll als Satzung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für dringend benötigte Gewerbegebiete geschaffen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4575 "SCHMALAU-OST"

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

NÜRNBERG

Ö 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4575 „SCHMALAU-OST“

für das 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 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), § 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. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, 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 Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) 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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

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

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

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. Nebenanlagen zur energetischen Grundversorgung des Gebiets sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an die im Plan bezeichnete Erschließungsstraße angrenzend zulässig.

5.3. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,50 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 der Eigenwerbung 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

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. 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 zulässig 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 3 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 und Nebenanlagen

Carports, Garagen, sowie Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein.

Carports, Garagen, Sichtschutzwände sowie Nebenanlagen 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
Flurbereinigung

Der Flurbereinigungsplan der Flurbereinigung Boxdorf, genehmigt durch das Flurbereinigungsamt am 16.05.1967, wird wie folgt geändert:

1.1. Wege

Die im Textteil unter Abschnitt M.I.3 und in der Ersatzausweiskarte getroffenen Festsetzungen zu den gemeinschaftlichen öffentlichen Feld- und Waldwegen werden für die Flurstücke Nr. 451, Nr. 454 und Nr. 455/2 der Gemarkung Boxdorf aufgehoben, für das Flurstück Nr. 439 jedoch nur für den Abschnitt zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 436 und der Wiesbadener Straße (Flurstück Nr. 634/12).

Die Flurstücke Nr. 451, Nr. 454 und Nr. 455/2 werden nach dem Planteil des Bebauungsplans in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und als Baugebietsfläche festgesetzt. Die Fläche des Flurstücks Nr. 439 wird gemäß dem Planteil als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Feldweg“ festgesetzt.

1.2. Gewässer

Die im Textteil unter Abschnitt M.II.1 getroffene Festsetzung zu den Gewässern als gemeinschaftlichen Anlagen werden für das Flurstück Nr. 450 der Gemarkung Boxdorf aufgehoben. Die Fläche des Flurstücks wird nach dem Planteil des Bebauungsplans in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und als Baugebietsfläche festgesetzt.

1.3. Landschaftsschutzanlagen

Die im Textteil unter Abschnitt M.III getroffene Festsetzung zu den Landschaftsschutzanlagen (Windschutzanlagen) werden für das Flurstück Nr. 449 der

Gemarkung Boxdorf aufgehoben. Die Fläche des Flurstücks wird nach dem Planteil des Bebauungsplans in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und als Baugebietsfläche festgesetzt.

§ 5
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).

Vorschriften und Normen

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.

§ 6

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 4478 vom 16.10.2003 (Amtsblatt Nr. 22 vom 05.11.2003, Seite 538) außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG
ZUM 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 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 RAHMENBEDINGUNGEN 16

I.4. PLANUNGSKONZEPT 20

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 20

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 21

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 21

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 22

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG, WASSERMANAGEMENT 23

I.4.6. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN, ARTENSCHUTZ 29

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 35

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 39

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH EMISSIONSKONTINGENTE) 39

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 45

I.5.3. BAUWEISE 45

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 46

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 46

I.5.6. NEBENANLAGEN 46

I.5.7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN 46

I.5.8. WERBEANLAGEN 47

I.5.9. VERKEHRSFLÄCHEN 48

I.5.10. VERSORGUNGSFLÄCHEN 49

I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 49

I.5.12. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG, VERSICKERUNG UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 49

I.5.13. GEWÄSSERRANDSTREIFEN 50

I.5.14. GRÜNORDNUNG INNERHALB DER BAUGEBIETE 50

I.5.15. FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT 57
I.5.16. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; ARTENSCHUTZ 57
I.5.17. IMMISSIONSSCHUTZ 59
I.5.18. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNGEN 60
I.5.19. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 60
I.5.20. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 61
I.5.21. FLURBEREINIGUNG – ÄNDERUNG DER SATZUNG 61
I.5.22. HINWEISE 62

ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 62

I.6. BETEILIGUNGEN 65
I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 65
I.6.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 65
I.6.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 66
I.6.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 68
I.6.5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB 69
I.6.6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB 69

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 70

I.8. KOSTEN 74

II. UMWELTBERICHT (STAND 13.06.2023) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

III. ANLAGEN

Biotop- und Nutzungstypen Bestand, Stadt Nürnberg, Umweltamt vom 05.12.2022

Biotop- und Nutzungstypen Planung, Stadt Nürnberg, Umweltamt vom 05.12.2022

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

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

BLfD Maßnahmennummer M-2018-2049-1_0, Breidensein, Markus und Büro Archäologie-Service Franken (ASF) (Hiltpoltstein), 15.09.2021.

Freigabeprotokoll Schmalau, Semmler Munitionsbergungs GmbH, Siegenburg, 17.12.2020.

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

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

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

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,

Konzepte:

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

Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, Stadt Nürnberg, 2013.

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.

Masterplan Gewerbeflächen, Stadt Nürnberg, 2020.

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

Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands, Stadt Nürnberg, 2017.

Agrarstrukurelles Gutachten Knoblauchsland, BBV LandSiedlung, 2017.

BEGRÜNDUNG
ZUM 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 Radfahrstreifen 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, die eine weitere Verkleinerung des Geltungsbereichs im östlichen und nordöstlichen Bereich zur Folge hatte.

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.) 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 Knob-

lauchsland 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. 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

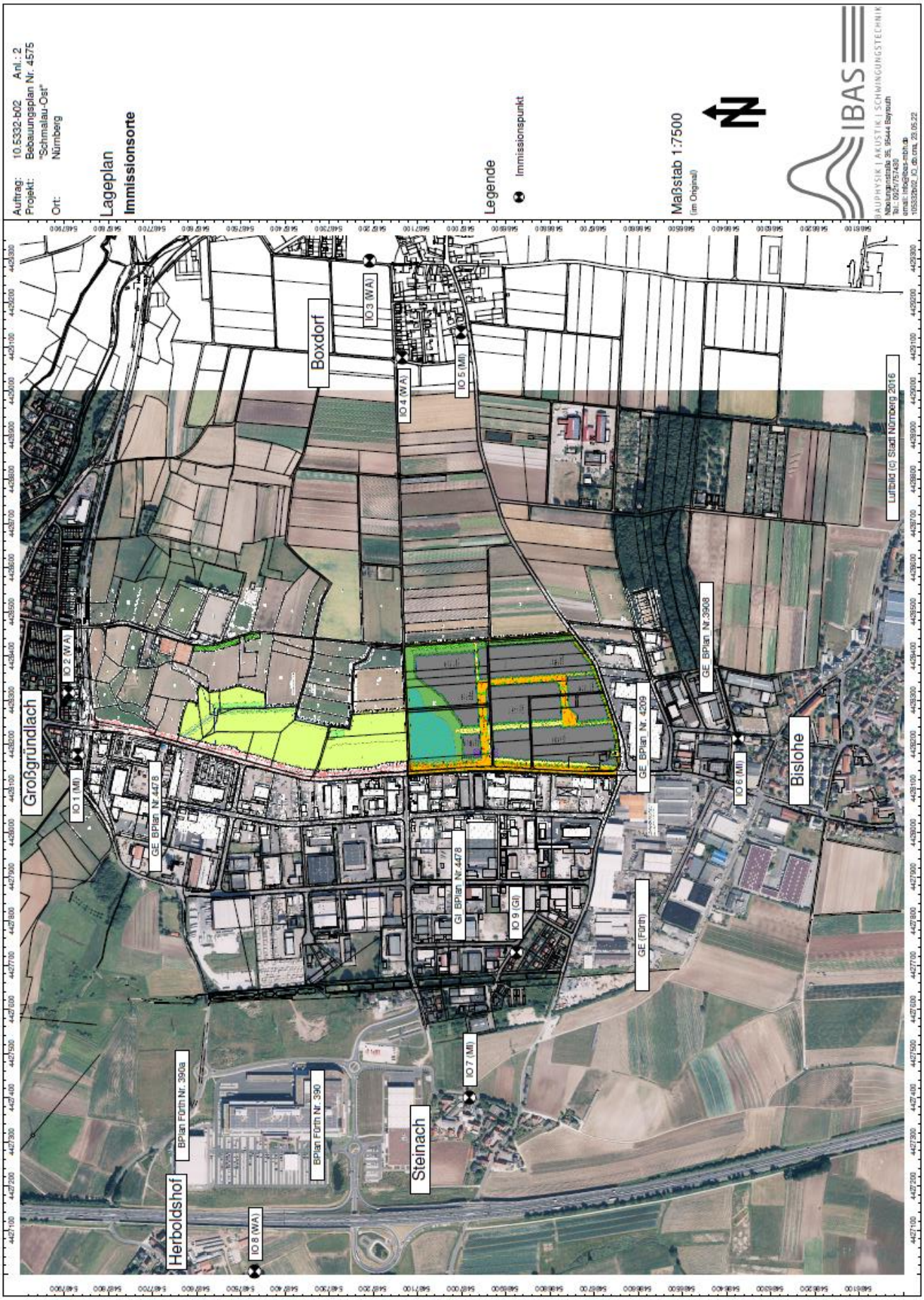


Abb. 1: Lageplan Immissionsorte
Quelle: IBAS Ingenieurbüro; Luftbild © Bayerische Vermessungsverwaltung.

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 CEF 2) 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 i. 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

Das Planungsgebiet ist Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten. 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).

Aufgrund der Ausstattung des Geltungsbereichs hat dieser keine Relevanz für Fledermäuse, Zauneidechsen und Knoblauchskröten. Gleiches gilt für Libellen, Tag-/Nachfalter sowie Schnecken und Muscheln. Es sind jedoch Vogelarten betroffen, insbesondere bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn) sowie gebüschbrütende Vogelarten (Dorngrasmücke vor Ort nachgewiesen, Feldsperling und Klappergrasmücke im näheren Umfeld, Goldammer in weiterer Umgebung).

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs und der vorgesehenen Nutzungen entfallen Strukturen und Lebensräume für die vorhandenen Tierarten. Für ausführliche Informationen wird auf den Umweltbericht sowie die relevanten Fachgutachten verwiesen.
Zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden im Rahmen der saP sowie der zugehörigen Maßnahmenkonzeption konkrete Maßnahmen erarbeitet. Auf Kapitel I.4.6.4 wird verwiesen.

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). Weiterhin liegen Teilflächen im Norden des Geltungsbereichs im Einwirkungsbereich des HQ extrem der Gründlach.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

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. Die übrigen Flächen befinden sich in Privateigentum.

I.3.3.3. Bodenordnung/Umlegung

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.3.3.4. Flurbereinigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im ehemaligen Flurbereinigungsgebiet der Flurbereinigung Boxdorf. Das Verfahren wurde 1961 angeordnet und 1967 mit Beschluss abgeschlossen.
Gemäß Textteil zum Flurbereinigungsplan befinden sich die öffentlichen Feld- und Waldwege auf den Fl. Nrn. 439, 451, 454 und 455/2, je Gemarkung Boxdorf, im Eigentum der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Boxdorf (TG Boxdorf). Weiterhin befindet sich der Graben auf Fl. Nr. 450, Gemarkung Boxdorf, ebenfalls im Eigentum der TG Boxdorf. Weiterhin befindet sich auf Fl. Nr. 449, Gemarkung Boxdorf, eine Windschutzanlage, ebenfalls im Eigentum der TG Boxdorf.

Im Zuge der Überplanung der Flächen im Rahmen des Bebauungsplans werden Änderungen am Textteil des Flurbereinigungsplans für die o.g. Grundstücke erforderlich. So werden im Einvernehmen mit der TG Boxdorf sowie des Amts für ländliche Entwicklung die Regelungen dazu aufgehoben und – ganz oder teilweise - dem öffentlichen Verkehr entzogen. Auf Kapitel I.5.21 wird verwiesen.

I.3.3.5. 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.

<u>Stadtrat vom 23.10.2013: Einzelhandelskonzept</u>

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)).

Stadtplanungsausschuss vom 18.05.2017: Leitlinien der räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands

Die Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands wurden vom Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg am 20.04.2017 als langfristige Grundlage für die räumliche Entwicklung des Nürnberger Knoblauchlands unter besonderer Berücksichtigung der Maßnahmen und Projekte zur Stärkung des ökologischen Landbaus beschlossen. Die Begründung des Leitlinien-Plans führt hinsichtlich des Gebiets Schmalau Ost auf Seite 15 aus:

„Im Gewerbegebiet Schmalau-Ost werden im südlichen Bereich ca. 9 ha (netto) für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt. Der nördliche Bereich der im FNP dargestellten Gewerbefläche dient neben der Festsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung als ökologische Ausgleichs- und Kompensationsfläche u.a. für die gewerbliche Entwicklung des südlichen Teils. Eine gewerblich-bauliche Entwicklung des nördlichen Teils ist auf absehbare Zeit unrealistisch.“

Stadtplanungsausschuss vom 18.05.2017: Agrarstrukturelles Gutachten Knoblauchsland

In selber Sitzung wurde über das am 02.10.2014 vom Stadtplanungsausschuss in Auftrag gegebene agrarstrukturelle Gutachtachten zum Knoblauchsland berichtet (angefertigt von der BBV LandSiedlung GmbH). Ziel des Gutachtens war die Informationsgewinnung über die Zukunftsperspektiven und betrieblichen Planungen eines der wichtigsten Flächennachfrager im Stadtgebiet. Als Ergebnis ist festgehalten worden, dass die Knoblauchsländer Landwirtschaft gesund und entwicklungsbereit ist. Ziel der Stadt ist hier die weitgehende Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen.

I.3.3.6. 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., 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. 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	83.500 m²
Verkehrsflächen	23.300 m²
Ver-/Entsorgungsflächen	5.100 m²
Flächen für die Landwirtschaft	54.200 m²
Grünflächen (öff. + privat)	28.700 m²
Wasserflächen	1.400 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 Radfahrstreifen angelegt wird. Der Straßenquerschnitt soll sich künftig wie folgt gestalten: Die zweibahnige Straße wird beiderseits durch Radfahrstreifen flankiert. An der westlichen Straßenseite folgen drauf Längsparkbuchten. Diese werden durch Straßenbegleitgrün unterbrochen. Entlang der östlichen Straßenseite folgt auf den Radfahrstreifen 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 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, durch die Poller gleichzeitig Schleichverkehre für den MIV verhindert. Der Poller soll sich südlich des Geh- und Radwegestichs zwischen den Gebieten GE 3 und GE 7 befinden. 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. Das nördliche Teilstück der übergeordneten Freiraumverbindung befindet sich 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 dieser Teil der übergeordneten Freiraumverbindung in keinem inhaltlichen Bezug zu den Zielen des Bebauungsplans Nr. 4575 "Schmalau-Ost“. Das südliche Teilstück befindet sich im Eigentum der TG Flurbereinigung Boxdorf und ist für die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen erforderlich.

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, WASSERMANAGEMENT

Die Versorgung des Gebiets mit technischer Infrastruktur (Strom, Wasser, Telekommunikation) ist nur zum Teil sichergestellt. Gas, Strom, Kommunikation sind in der Wiesbadener Straße und der Würzburger Straße vorhanden. In der Steinacher Straße sind Strom und Kommunikationsleitungen vorhanden. Aufgrund des Erschließungssystems werden sich die noch zu verlegenden Sparten in der öffentlichen Verkehrsfläche befinden. 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.

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.

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.

I.4.5.1. Energieversorgung

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.

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.

I.4.5.2. Abwasserentsorgung

In der Wiesbadener Straße verläuft ein Mischwasserkanal mit einer Nennweite (DN) 700 auf Höhe des Plangebiets. In der Erschließungsstraße ist die Errichtung eines Schmutzwasserkanals 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. Für das Plangebiet liegt ein mit dem WWA abgestimmter Nachweis zur Abwasserbeseitigung vor. Die abwassertechnische Erschließung ist somit gesichert.

I.4.5.3. Niederschlagswasserbeseitigung

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. Dies entspricht auch den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). 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.
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. Zudem kann das Regenwasser wegen des hohen Grundwasserstandes überwiegend nicht versickert werden.

Für eine dennoch angestrebte Versickerung werden Bodengutachten für die Bauherren empfohlen. Die Entwässerungskonzepte für Einzelvorhaben sind vorhabenbezogen im Rahmen der Genehmigung mit der zuständigen Fachdienststelle abzustimmen.

Für die Niederschlagsentwässerung im Rahmen des Bebauungsplans 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 Entwässerungsstudie ist auf das fünfjährige Regenereignis ausgelegt und bezieht die grünordnerischen Festsetzungen mit ein.
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.

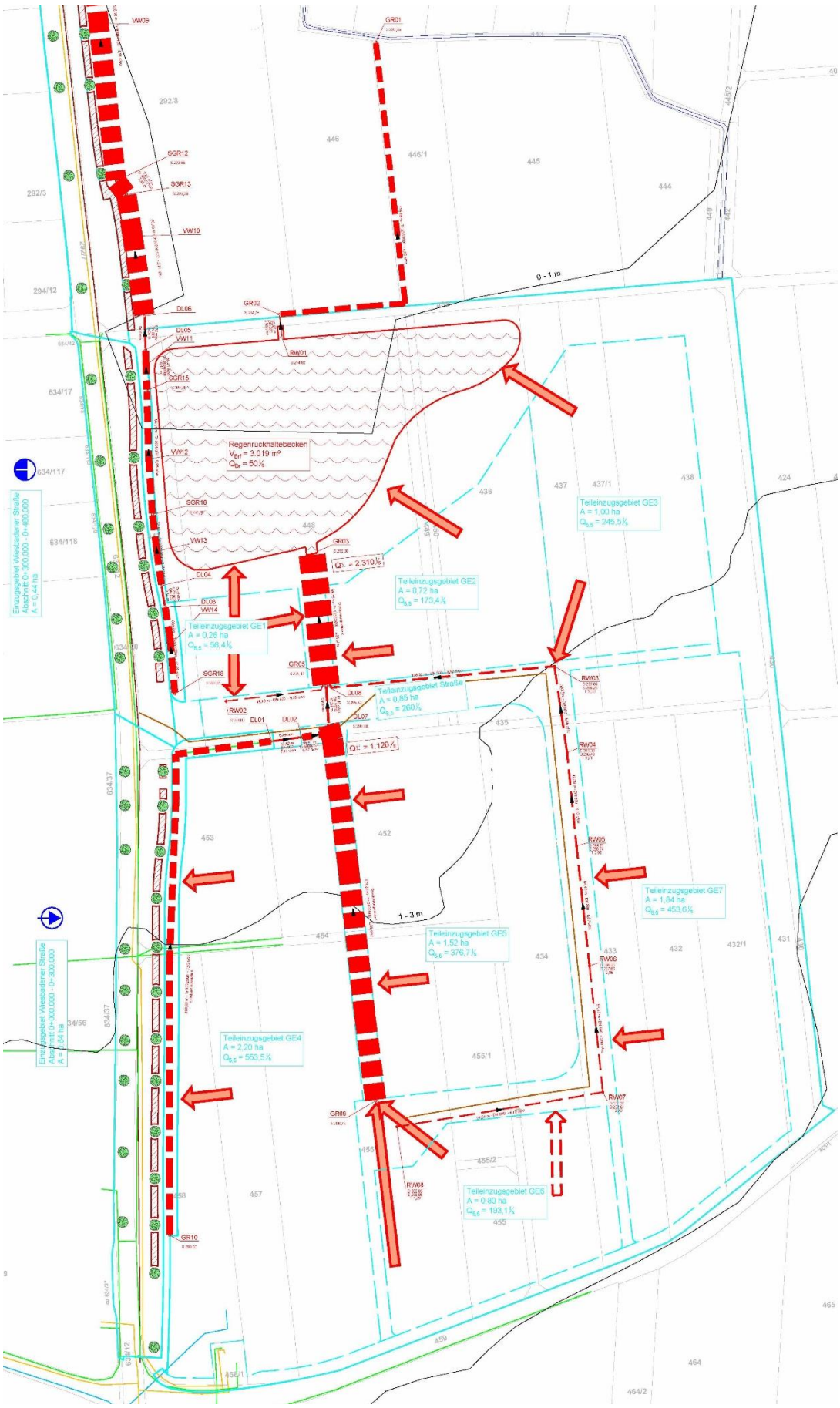


Abb. 2: Schema Entwässerungskonzept
Quelle: vgl. Gaul Ingenieure, Anlage 10 zur Entwässerungsstudie.

Entwässerung der Baugebiete

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 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.

Gemäß Entwässerungskonzept ist vorgesehen, welches Gebiet in welche Entwässerungsmulde bzw. Entwässerungseinrichtung entwässert (Abb. 2).

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.

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. Das Gebiet GE 7 sowie ggf. Teile des Gebiets GE 6 entwässern in einen Regenwasserkanal, der unter der Erschließungsstraße verläuft.

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.

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.

Im Zuge der Genehmigungsplanung müssen die Eigentümer der einzelnen Gewerbeflächen nach derzeitigem Stand eine individuelle technische Vorreinigung nach DWA-A102 planen. Darüber hinaus ist der Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 sowohl für das

30-jährliche als auch für das 100-jährliche Regenereignis für die gewerblichen Baufelder auf den privaten Grundstücken zu führen.

Entwässerung der Verkehrsflächen

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. Hier 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 Entwässerungsmulden 1 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.

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 Erschließungsstraße mit ihren Gehwegen entwässern in einen Regenwasserkanal, der unter der Erschließungsstraße verläuft. Das Längsgefälle der Erschließungsstraße beträgt mindesten 1%. Hier ist eine technische Vorreinigung nach DWA-A102erforderlich.

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.

Ableitungsmulden

Die Entwässerungsmulden wurden in Süd-Nord-Richtung mit einem Gefälle von 0,23 % bis 1,06 % geplant.

In die Entwässerungsmulde 2 fließen 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. Diese Entwässerungsmulden 3 und 4 stellen ebenfalls 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 Oberflächenwasser aus den Entwässerungsmulden 3 und 4 sowie dem Regenwasserkanal werden anschließend über einen Rohrdurchlass unter der Erschließungsstraße nach Norden hin über die Entwässerungsmulde 2 in ein Retentionsbecken mit mehreren Kaskaden abgeleitet.

Retentionsbecken

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.

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.

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.

erforderliche Volumina / Bemessungsabflüsse

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.

„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 für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Sickerflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie und Planungen anzulegen und zu dimensionieren.

I.4.5.4. Grundwasser

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.

I.4.5.5. Starkregenereignisse

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.4.5.6. 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.

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.

Teile des Geltungsbereichs liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gründlach bzw. im Einwirkungsbereich des HQ extrem. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt kein Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bzw. das HQ extrem der Gründlach, hier werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. 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.4.6. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN, ARTENSCHUTZ

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, sorgen 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	1.800	360

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 Bach-abschnitte / naturferne Stillgewässer	0,3	158	47
7.4	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflä-chen, Schotterrasen	0,2	347	69
7.5	Durchlässige Beläge, z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen	0,1	1.166	117
7.6	Versiegelte Fläche	0,0	4.527	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, Sonderkultu-ren, Gemüsebau, etc.	0,2	72.650	14.530
9.16	Unbewirtschaftete Feldraine mit magerer Ve-getation	0,4	1.884	754
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	0,3	1.775	532
			196.097	**53.423**

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 Ein-zelbäume aus 5.7 und 7.6 (67 B. x 20 m²)	0,5	1.340	670
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, He-cken, 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 Mittel-streifen (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	0,0	16.739	0

	(abzüglich 33 x 20 m² Fläche Einzelbäume aus 1.2)			
	Technische Regenwasserableitung nach 8.3 18.082 m² x	0,1		1.674
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	3.680	0 368
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
			196.097	**57.687**

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

Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 53.423 Wertpunkte. Für die Planung ergibt sich ein Wert von 57.687 Wertpunkten. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (4.264 Wertpunkte). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 108 %.

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 Aus-

gleichs 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.4.6.4. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu beachten. Vor diesem Hintergrund wurden die in Kapitel I.3.2.2.c entsprechenden artenschutzrechtlichen Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt und eine Maßnahmenkonzeption erarbeitet.
Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (CEF-Maßnahmen) beschrieben. Die Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahmen erfolgt über ein Monitoring.

Vermeidungsmaßnahmen:

- V 1: Baufeldräumung außerhalb Brutzeit
- V 2: Pflanzung einer Hecke am gesamten Ostrand des Plangebiets (Südteil)
- V 3: (Weitgehender) Erhalt der Gehölze bei Wertstoff-Containern
- V 4: Heckenpflanzung am Außenrand des Gewerbegebiets (teilweise bereits im Jahr 2021 realisiert)

Aufgrund des erforderlichen Bodenbezugs von zu treffenden Festsetzungen sind nicht alle der erforderlichen Maßnahmen auch planungsrechtlich festsetzbar. Festgesetzt werden daher nur die Vermeidungsmaßnahmen V2 sowie V 4. 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.

Weiterhin ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden.

- CEF 1: Kiebitzmulde als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie der Beeinträchtigung eines weiteren Brutrevieres des Kiebitz
- CEF 2: Blühstreifen als Ersatz für den Lebensraumverlust für die feldbrütenden Arten Schafstelze und Rebhuhn

Beide CEF-Maßnahmen wurden bereits im Jahr 2016 realisiert. Die Bewirtschaftung der CEF-Maßnahmen sind über Pachtverträge gesichert. Die Pflege des Schmalaugrabens liegt in Verantwortung des städtischen Eigenbetriebs. 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.

Monitoring
Für die dargestellten, artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein Monitoring nach Maßgaben der saP, des Umweltberichts bzw. des für die Bodenbrüter bereits erstellten Maßnahmenkonzepts notwendig. Für den Ausgleich baumhöhlen- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten ist eine jährliche Besatz- und Funktionskontrolle durchzuführen.

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.

I.4.6.5. Begrünungssatzung

Die Stadt Nürnberg hat zum 01.06.2022 eine Begrünungssatzung (BegrS) erlassen. Diese Satzung bezweckt aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. Dabei steht eine intensive Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung im Sinne der Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes sowie eines klimaangepassten, gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Vordergrund.

Falls in der BegrS Anforderungen enthalten sind, die in der vorliegenden Bebauungsplansatzung nicht festgelegt sind, sind die Vorgaben der BegrS verbindlich.

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

[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.

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.

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.

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. Auf Kapitel I.5.17 wird verwiesen.

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.

Daher wird das Schutzniveau für die benachbarten Nutzungen als gewahrt bewertet.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

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- 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.

[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“).

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.

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.

[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.

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.

Störfallbetriebe

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. 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

[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.

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 100km/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 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.

[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.

[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.

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 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 nichtintegrierten 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 erfahrungsgemäß 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.

[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“).

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.
Nebenanlagen zur energetischen Grundversorgung des Gebiets, z.B. Trafo-Stationen, sind darüber hinaus an maximal zwei Stellen im Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die Erschließungsstraße angrenzend zulässig. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle Trafo-Standorte bekannt sind, soll hier ein Spielraum für die Zulässigkeit je nach konkreter Bedarfssituation geschaffen werden. Dabei können die Stationen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also direkt angrenzend an die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße, errichtet werden. Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, wird die Anzahl auf zwei Stationen begrenzt. Die übrigen Festsetzungen zur Gestaltung der Nebenanlagen gelten davon unberührt.

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 so-

wie für Besuchende auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Ebenso hat die Be- und Entladung 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 bestehende Gasverdichterstation wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Gas“ 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. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG, VERSICKERUNG UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß Entwässerungskonzept in Kapitel 0 werden Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.
Das anfallende Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden kann, ist von dem Gewerbegebiet in folgende Entwässerungsanlage 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

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

Die Entwässerungsmulden, in die die gewerblichen Baufelder und zum Teil zusätzlich die Erschließungsstraße einleiten, werden als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „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. 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.

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.

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 INNERHALB DER BAUGEBIETE

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 ge-

leistet. 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 die Herstellung von Schotter- und Kiesflächen unzulässig ist.

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 3 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 und Nebenanlagen

Auch Carports, Garagen sowie Nebenanlagen 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 Nebenanlagen 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 Grünfläche

Nördlich und östlich der Gebiete GE 1 - GE 3 und GE 7 sind zwei öffentliche Grünflächen 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 zweckentsprechend 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.

I.5.14.2.b. 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 funktiona-

len 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.c. 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.d. Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

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.

Wie unter dem Punkt I.4.6.4 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.

CEF 1: 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.

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 pflan-

zenden 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).

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.3.2.2.c).

Weiterhin wurde festgesetzt, dass zum Schutz der Insekten die Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß zu reduzieren ist. 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

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^{l} gem. DIN 4109 2018-01[9] erfüllen:

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

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

Mindestens einzuhalten ist R^{l} = 30 dB für Büroräume.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R^{l} 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.

[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.

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.

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 geneigten 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. 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.5.21. FLURBEREINIGUNG – ÄNDERUNG DER SATZUNG

Gemäß Ausführungen in Kapitel 0 zur Flurbereinigung ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Änderung des Flurbereinigungsplans Boxdorf, Textteil, erforderlich. Dies betrifft zum einen die Aufhebung von öffentlichen und gemeinschaftliche Anlagen der TG Flurbereinigung Boxdorf, zum anderen die Aufhebung von Eigentumsbeschränkungen im gemeinschaftlichen Interesse der TG oder im öffentlichen Interesse.
So werden die im Textteil zum Flurbereinigungsplan im Flurbereinigungsverfahren Boxdorf vom 12.05.1967 unter Abschnitt M.I.3 ins Eigentum der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Boxdorf (TG Boxdorf) übertragene Wege mit den Fl. Nrn. 451, 454 und 455/2, je Gemarkung Boxdorf, aufgehoben und teilweise dem öffentlichen Verkehr entzogen. Die

Flurstücke werden in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und als Baufeld festgesetzt.
Der westliche Teil des im Textteil zum Flurbereinigungsplan im Flurbereinigungsverfahren Boxdorf vom 12.05.1967 unter Abschnitt M.I.3 ins Eigentum der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Boxdorf (TG Boxdorf) übertragenen Weges mit der Fl. Nr. 439 zwischen dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 436 und der Wiesbadener Straße (Flurstück Nr. 634/12), Gemarkung Boxdorf, wird aufgehoben und dem öffentlichen Verkehr entzogen. Das Flurstück (Teilfläche) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“ festgesetzt. Sie verbleibt dabei in Privateigentum der TG Boxdorf.

Der im Textteil zum Flurbereinigungsplan im Flurbereinigungsverfahren Boxdorf vom 12.05.1967 unter Abschnitt M.II.1 ins Eigentum der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Boxdorf (TG Boxdorf) übertragene Graben mit der Fl. Nr. 450, Gemarkung Boxdorf, wird aufgehoben und teilweise dem öffentlichen Verkehr entzogen. Er wird in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und als Baufeld festgesetzt.

Die im Textteil zum Flurbereinigungsplan unter Abschnitt M.III. ins Eigentum der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Boxdorf (TG Boxdorf) übertragene Windschutzanlage mit der Fl. Nr. 449, Gemarkung Boxdorf, wird eingezogen und in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und als Baufeld festgesetzt.

Die Änderungen werden erforderlich, da die getroffenen Zuweisungen hinter den öffentlichen Interessen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden, zurücktreten müssen. Auf Kapitel I.7 wird verwiesen.

I.5.22. HINWEISE

Gemäß Ausführungen in Kapitel 0 wird darauf hingewiesen, dass Untergeschosse ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden sind. Dabei ist auch ein mögliches Ansteigen des zukünftigen Grundwasserniveaus zu berücksichtigen.

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 BauGB[10] Berücksichtigung. Nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte (2020-2023) ist der Abschluss des B-Planverfahrens für den 20.07.2023 im Stadtplanungsausschuss vorgesehen (Beschluss zur Erlass der Satzung); nach entsprechender Veröffentlichung im Amtsblatt wird der B-Plan Nr. 4575 schließlich rechtsverbindlich.

Der vorliegende Umweltbericht (UB) stellt die Ergebnisse der erforderlichen Umweltprüfung dar. Der UB wurde im zurückliegenden Verfahren mehrfach 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

[10] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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.

[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.

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*
• 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

[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).

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.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. 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.6.2. 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.6.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung fand vom 28.07.2022 bis einschließlich 09.09.2022 statt. Es gingen sechs Stellungnahmen ein, davon fünf mit konkretem Bezug zum Bebauungsplan, die im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind. Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Themen Radverkehr, Artenschutz, Flächeninanspruchnahme / Bedarf, Klima, Ausgleich sowie Belange der Flurbereinigung.

Zum Einwand – Radverkehr:
Bei der neuen beidseitigen Radverkehrsanlage entlang der Wiesbadener Straße handelt es sich nicht um einen Schutzstreifen, sondern einen Radfahrstreifen nach StVO. Diese sind innerhalb des Geltungsbereichs hinweislich dargestellt. Die Radfahrstreifen entsprechen mit ihren Abmessungen der Empfehlung für Radverkehrsanlagen Ausgabe 2010 ERA 2010 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV. Sie haben eine Breite einschließlich Markierung (Breitstrich 25 cm) von 2,00 m und im Eimündungsbereich zur Würzburger Straße (ohne Parkbuchten) von 1,85 m. Nach der ERA 2010 Tabelle 5 ist dafür eine Breite einschließlich Markierung von 1,85 m vorzusehen. Die westlichen Längsparkbuchten haben eine Tiefe von 3,00 m mit 2,50 m Breite des Parkstands und 0,50 m breiten markierten Sicherheitstrennstreifen. Damit sind die Anforderungen aus ERA 2010 erfüllt. Ein Radweg auf der Westseite der Wiesbadener Straße würde über viele Grundstückszufahrten zu Gewerbebetrieben und Einkaufsmärkten führen. Ein Radstreifen erscheint als die bessere Lösung, da hier ein Radfahrer auf der Fahrbahn für zufahrende Fahrzeuge präsenter und sichtbarer ist. Die meisten Ziele wie z.B. Einkaufsmärkte liegen auf der westlichen Straßenseite. Von einem Radweg auf der Ostseite, getrennt von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen mit Bäumen, würden diese Ziele nur an wenigen Querungsstellen direkt erreichbar sein. Oder es müssten entsprechende befestigte Querungsmöglichkeiten durch den Grünstreifen geschaffen werden. Dies würde sich jedoch nachteilig auf das geplante Straßenentwässerungskonzept auswirken. Dieses sieht vor, das Regenwasser der Straße über die offenen Flächen des Grünstreifens in den Untergrund zu versickern und nicht über Rohrleitungen abzuleiten. Eine Versiegelung dieser Flächen durch befestigte Querungen würde dem entgegenwirken. Ein Radstreifen auf der Fahrbahn wird aus diesen Gründen bevorzugt.

Zum Einwand - Flächeninanspruchnahme / Bedarf, Klima, Ausgleich
Die Grundstücke im Gewerbegebiet Schmalau-West befinden sich in privatem Eigentum. Eine von WiF Ende 2021 durchgeführte Eigentümerbefragung hat gezeigt, dass eine Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zum Verkauf bzw. zur Entwicklung kaum gegeben oder mit zeitlichen Unsicherheiten behaftet ist. Eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude ist aus verschiedenen Gründen in aller Regel nicht realisierbar: Zum einen stehen dem die gegebenen Eigentumsverhältnisse entgegen, zum anderen geht produzierendes Gewerbe regelmäßig mit schweren Maschinen etc. einher. Diese können aus statischen Gründen i.d.R. nicht oder nur mit vollkommen unverhältnismäßig hohem finanziellem Aufwand nachträglich in Obergeschossen untergebracht werden. Wie im Masterplan Gewerbeflächen dargestellt, konzentriert sich die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Nürnberg weiterhin auf die Gewerbebestandsgebiete. Gleichwohl ist die Entwicklung des Standorts Schmalau-Ost ein wichtiger und unverzichtbarer Baustein, um zeitnah und mit klarer Perspektive Flächen für Betriebserweiterungen für ansässige Unternehmen sowie für Neuansiedlungen im Bereich des klassischen Gewerbes anbieten zu können. Nur ein hinreichendes, bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbeflächen kann Abwanderungen verhindern und Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie lokale Wertschöpfungsketten erhalten. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und artenschutzrechtlich relevanter Flächen beschränkt sich dabei auf das notwendige Maß und bleibt hinter den im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg dargestellten Umfang an gewerblichen Bauflächen zurück. So wurden ca. 10 ha als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere 3,3 ha werden als Ableitungsmulden sowie Wasser- und Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen weisen keine Versiegelung auf. Weitere 5,4 ha werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und damit die aktuelle Nutzung gesichert. Die Flächen dienen zudem auch dem Artenschutz, insbesondere den Bodenbrütern. Die Versiegelung wurde nicht zuletzt aufgrund des Entwässerungskonzepts auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,8 festgesetzt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass 20 % der Grundstücksflächen sowie die Dachflächen insgesamt zu begrünen sind. Durch weitere grünordnerische Festsetzungen wird den Bedürfnissen einer nachhaltigen blau-grünen Infrastruktur Rechnung getragen. An der Planung wird daher festgehalten.

Zum Einwand - Artenschutz
Bei der Maßnahme „Kiebitzmulde“ handelt es sich um eine sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) um die Beeinträchtigungen von im Gebiet brütenden Kiebitzen durch das zukünftige Baugebiet auszugleichen. Sie wurde 2016 durchgeführt. Sie soll verhindern, dass die vorhandenen Kiebitzbrutpaare vertrieben werden und ihnen die Möglichkeit geben, auf einer sicheren Fläche im Kolonieverband zu brüten. Die Ansiedelung weiterer, bisher nicht ansässiger Brutpaare ist nicht das primäre Ziel. Wenn es dennoch dazu kommt, ist dies ein erfreulicher Nebeneffekt. Es bestätigt im Übrigen die Wirksamkeit der Maßnahme.

Zum Einwand – Belange Flurbereinigung
Den Belangen der TG Flurbereinigung Boxdorf wird in Bezug auf die Flurbereinigungswege Rechnung getragen. Das Flurstück Nr. 430, Gemarkung Boxdorf, wird vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Dadurch entfällt die dort vorgesehene Umsetzung der übergeordnete Freiraumverbindung mittels Geh- und Radweg. Das Flurstück Nr. 439, Gemarkung Boxdorf, wird im östlichen Abschnitt ebenfalls aus dem Geltungsbereich genommen. Das westliche Teilstück ist für den Ausbau der Wiesbadener Straße sowie die Erschließung des Regenwasserbeckens erforderlich, somit verbleibt die Teilfläche im Geltungsbereich. Zur Wahrung der Belange der TG Flurbereinigung Boxdorf bleibt die verkehrsrechtliche Widmung als öffentlicher Feld- und Waldweg erhalten und das Teilstück des Weges wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Feldweg“ festgesetzt. Das westliche Teilstück wird zum Ausbau der Wiesbadener Straße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die (Teil-)Flurstücke wurden aus dem Umlegungsgebiet genommen. Ferner ist die Änderung der Satzung des Flurbereinigungsplans erforderlich. Dies wird in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung. Der

Planentwurf ist daher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu billigen und der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

I.6.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 28.07.2022 bis einschließlich 09.09.2022 statt. Es gingen zwölf Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon sechs Stellungnahmen ohne Einwendungen. Zwei weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Die übrigen vier Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Entwässerung, Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität sowie Inanspruchnahme von Beregnungsflächen und sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

Zum Einwand - Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
Bereits im Flächennutzungsplan sind für den gesamten Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan selber sind nur ca. 8,35 ha als Gewerbegebiet festgesetzt, die Flächen im nördlichen Bereich werden im Umfang von ca. 5,4 ha als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit wird der Verlust landwirtschaftlicher Flächen auf das erforderliche Maß beschränkt sowie deren Nutzung im nördlichen Bereich planungsrechtlich gesichert. Die CEF-Maßnahmen (Kiebitzmulde und Blühstreifen für Feldlerchen) liegen auf städtischen, verpachteten Flächen, nehmen aber nur einen geringen Teil der bewirtschafteten Flächen in Anspruch und sind in Abstimmung mit den Eigentümern entstanden und umgesetzt. Im Übrigen stehen sie einer landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung nicht im Wege. Die Entwässerungsanlagen sind bekannt und deren Umbindung im Rahmen der Spartenkoordination berücksichtigt.

Zum Einwand - Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität
Gemäß aktueller Satzung wären Transformatorenstationen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um hier mehr Flexibilität zu gewährleisten und die Versorgung des Gebiets sicherzustellen, wird die Satzung dahingehend geändert, dass derartige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Um das Ortsbild nicht negativ zu beinträchtigen wird die Anzahl der zulässigen Nebenanlagen für die Grundversorgung auf zwei begrenzt. Ferner sind diese auch nur entlang der Erschließungsstraße zulässig und entsprechend be- und einzugrünen. Durch diese Änderung werden zwar die Grundzüge der Planung nicht berührt, aufgrund der Abwägung anderer Stellungnahmen ist der geänderte Planentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu billigen und der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Zum Einwand - Entwässerung
Für das Plangebiet liegt ein mit dem WWA abgestimmter Nachweis zur Abwasserbeseitigung vor. Die abwassertechnische Erschließung ist somit gesichert.

Zum Einwand - Inanspruchnahme von Beregnungsflächen
Die Stellungnahme ging bereits im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein und wurde im Rahmen der Billigung des Bebauungsplans in die Abwägung eingestellt. In vergleichbaren Bebauungsplanverfahren wurde bisher kein wirtschaftlicher Ausgleich für den Wegfall von Beregnungsflächen vorgesehen, da dies weder in der Satzung des WVK vorgesehen, noch zwischen Stadt Nürnberg und WVK vereinbart ist. 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. Daran wird festgehalten.

I.6.5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB

Die erneute öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs 2. Fassung fand vom 23.03.2023 bis einschließlich 26.04.2023 statt. Es gingen sieben Stellungnahmen ein, davon eine mit gleichem Wortlaut aus der öffentlichen Auslegung. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Flächeninanspruchnahme / Bedarf, Knoblauchsland, Klima, Flora / Fauna / Landschaft sowie Verkehr.

Zum Einwand - Flächeninanspruchnahme / Bedarf, Klima, Ausgleich, Verkehr
Die Inhalte wurden teilweise schon im Rahmen der öffentlichen Auslegung hervorgebracht, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.02.2023 sowie auf Kapitel I.6.3 verwiesen.

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schmalau-Ost“ sind bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt, wobei die Ausweisung des Gewerbegebiets hier deutlich quantitativ hinter den Darstellungen zurückbleibt. Vielmehr erfolgt zudem eine Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen und damit eine Sicherung dieser Funktion. Darüber hinaus erfolgt die Planung in Einklang mit den beschlossenen Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands; die mediale Diskussion eines „Weltagrarerbetitels“ ist nicht mit dessen Ausweisung gleichzusetzen. Die Planung nimmt dabei auch nur Teile des Knoblauchslands in erforderlichem Umfang in Anspruch. Gemäß Entwässerungskonzept wird das Gewerbegebiet nach dem Prinzip der Schwammstadt umgesetzt. Gründächer, oberflächennaher Abfluss und Rückhalt über offene Mulden und Retentionsbecken wirken den negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima entgegen. Dies wird auch im Umweltbericht dargestellt, der die Auswirkungen auf das Klima als nicht erheblich eingestuft. Weiterhin entsprechen die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen dem rechtlich und fachlich gebotenen Umfang. Aufgrund des Bebauungsplans sind zudem keine Anpassungen der Verkehrskonzeption für den Nürnberger Norden erforderlich. da die Verkehrsmenge in den Erschließungsstraßen seit vielen Jahren gleichbleibend gering ist. Der Ziel- und Quellverkehr des Bebauungsplangebiets wird über das angrenzende, leistungsfähige Hauptverkehrsstraßennetz abgewickelt, die Ortsdurchfahrt von Großgründlach wird dabei nicht genutzt. Darüber hinaus ist das Gebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. An der Planung wird festgehalten.

I.6.6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 23.03.2023 bis einschließlich 26.04.2023 statt. Es gingen zehn Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon vier Stellungnahmen ohne Einwendungen. Drei weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Die übrigen drei Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Entwässerung sowie regionalplanerische Belange und sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

Zum Einwand - Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Stellungnahme wurde überwiegend schon im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hervorgebracht, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom

16.02.2023 verwiesen. An der Abwägung wird festgehalten. Zum neu hinzugekommenen Hinweis der Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auszuführen, dass diese auch weiterhin über die bereits bestehenden Zuwegungen erreichbar sind; der ruhende Verkehr wird im Plangebiet abgewickelt und behindert den landwirtschaftlichen Verkehr nicht.

Zum Einwand - Entwässerung

Die Stellungnahme vom 19.08.2022 wurde geprüft und die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.02.2023 verwiesen. An der Abwägung wird festgehalten. Die Festsetzungen unter § 2 Nr. 9.3 – 9.5, die im Rahmen der 2. Fassung des Entwurfs, entfallen sind, sind nicht erforderlich, da sie im Rahmen der gebotenen planerischen Zurückhaltung nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern in nachgelagerten Genehmigungsverfahren auf Grundlage städtischer Satzungen geregelt werden können. Die Entwässerung ist grundsätzlich über die Planung sichergestellt. Am Prinzip der Schwammstadt, so wie im Entwässerungskonzept dargestellt, wird dennoch festgehalten.

Zum Einwand regionalplanerische Belange

Der Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplans Schmalau-Ost stimmt mit den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands sowie dem agrarstrukturellen Gutachten zum Knoblauchsland überein. Dies wurde redaktionell in der Begründung ergänzt.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

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

<u>Ausweisung des Gewerbegebiets / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</u>

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 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 Gewerbege-

biete 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 Störfallbe-

triebe. 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.

Öffentliche Grünfläche trotz Zulässigkeit von Störfallbetrieben

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.

Flurbereinigung

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Flurbereinigungsgebiet „Boxdorf“. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan werden Änderungen im Textteil des Flurbereinigungsplans erforderlich. Die Änderungen werden als erforderlich erachtet, da sie zur Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zur Entwicklung im FNP dargestellter gewerblicher Bauflächen notwendig sind. Darüber hinaus beschränken sich die Änderungen auch nur auf das für die Entwicklung als Gewerbegebiet notwendige Maß. Für die Teilflächen, für die kein städtebauliches Erfordernis zur Änderung vorlag (Fl. Nr. 430 sowie östlicher Teil der Fl. Nr. 439, beide Gemarkung Boxdorf), wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückgenommen.

Die aufzuhebenden öffentlichen Feld- und Waldwege, Gräben und Windschutzanlagen sind nicht mehr erforderlich, da die zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls im Zuge des Bebauungsplans überplant und als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die ursprüngliche Verkehrsbedeutung liegt somit nicht mehr vor. Weiterhin entstehen für die damaligen Flurbereinigungsteilnehmer keine Erschließungsnachteile, da die umliegenden Grundstücke auch weiterhin über die bestehenden Feld- und Waldwege zu erreichen sein werden. Eigentumsrechtliche Aspekte werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens beachtet.

I.8. 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.

<u>Straßenbau:</u>
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 €

<u>Straßenbeleuchtung:</u>
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 €

<u>Lichtsignalanlagen:</u>
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 14.06.2023
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Zur optimalen Anzeige dieses PDF-Portfolios sollte es in Acrobat oder Adobe Reader ab Version X geöffnet werden.

Adobe Reader jetzt herunterladen

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“

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

Umweltbericht

Stand: 13.06.2023

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)

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. Nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte (2020-2023) ist der Abschluss des B-Planverfahrens für den 20.07.2023 im Stadtplanungsausschuss vorgesehen (Beschluss zur Erlass der Satzung); nach entsprechender Veröffentlichung im Amtsblatt wird der B-Plan Nr. 4575 schließlich rechtsverbindlich.

Der vorliegende Umweltbericht (UB) stellt die Ergebnisse der erforderlichen Umweltprüfung dar. Der UB wurde im zurückliegenden Verfahren mehrfach 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 in der Begründung und in der 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.

[1] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- 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 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

[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)

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.

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 Wasserspeicherkapazität, 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 Abs. 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 Abs. 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. Die Erholungsfunktion des Weges wird 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 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 Anlagen zur Begründung) 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 der Begründung jeweils in Tabellenform zusammengefasst.

Die Gesamtsumme für den Bestand beträgt 53.423 Wertpunkte. Für die Planung ergibt sich ein Wert von 57.687 Wertpunkten. Die Maßnahme ist damit überkompensiert (4.264 Wertpunkte). Durch die Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von ca. 108 %. 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. Es ist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des 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.

Der vorliegende Umweltbericht (UB) stellt auf Grundlage des B-Plans 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 den Umweltbericht 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
- 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. Nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte (2020-2023) ist der Abschluss des B-Planverfahrens für den 20.07.2023 im Stadtplanungsausschuss vorgesehen (Beschluss zur Erlass der Satzung); nach entsprechender Veröffentlichung im Amtsblatt wird der B-Plan Nr. 4575 schließlich rechtsverbindlich.

Der vorliegende Umweltbericht (UB) stellt die Ergebnisse der erforderlichen Umweltprüfung dar. Der UB wurde im zurückliegenden Verfahren mehrfach 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

[12] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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 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

[13] 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.
[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).

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.

Nürnberg, den 13.06.2023

Umweltamt

gez. Köppel

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. Ab 01.01.2023 sinkt im Neubaubereich das zulässige Primärenergieniveau von 75 auf 55 %.

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.

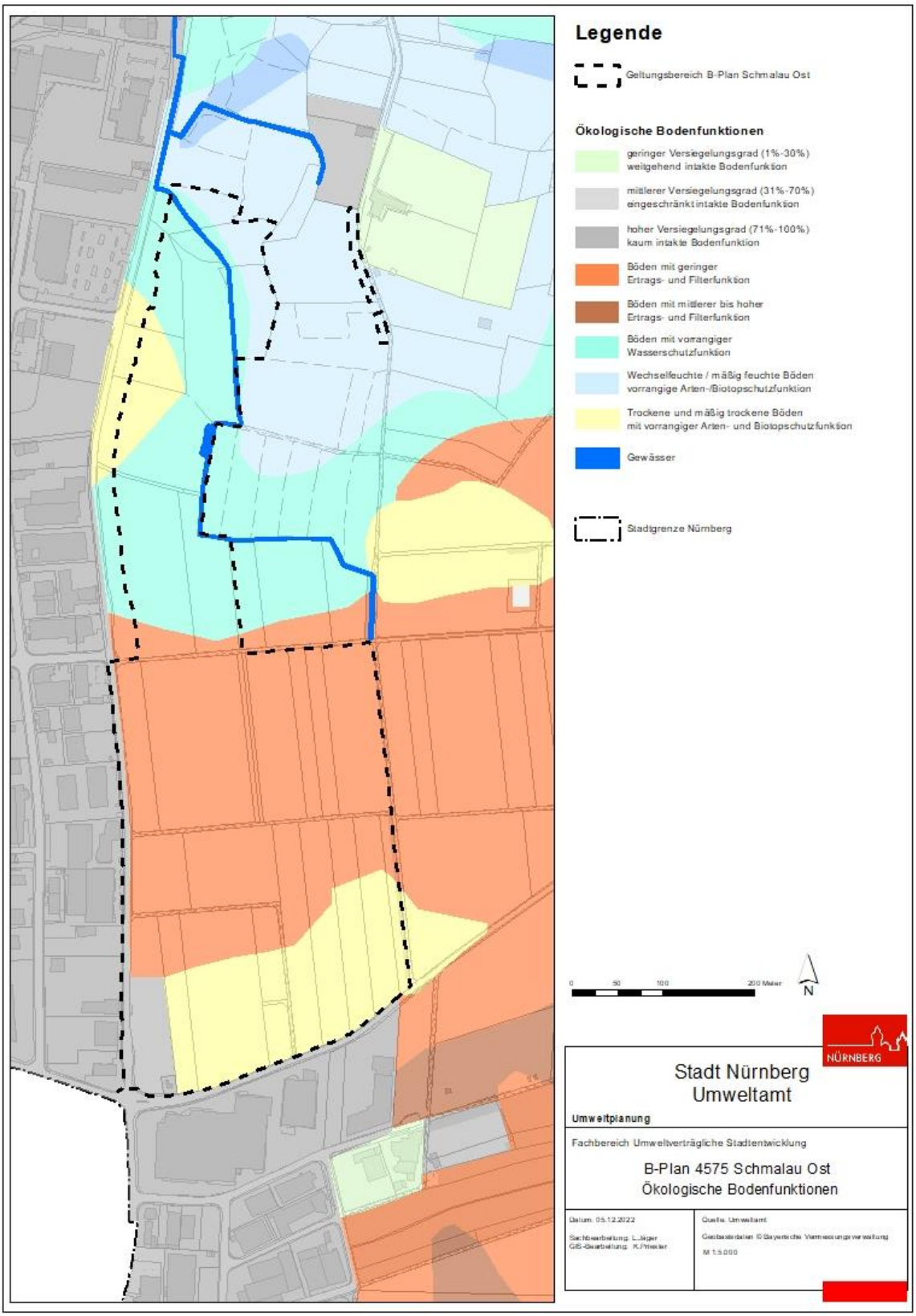
Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

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“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

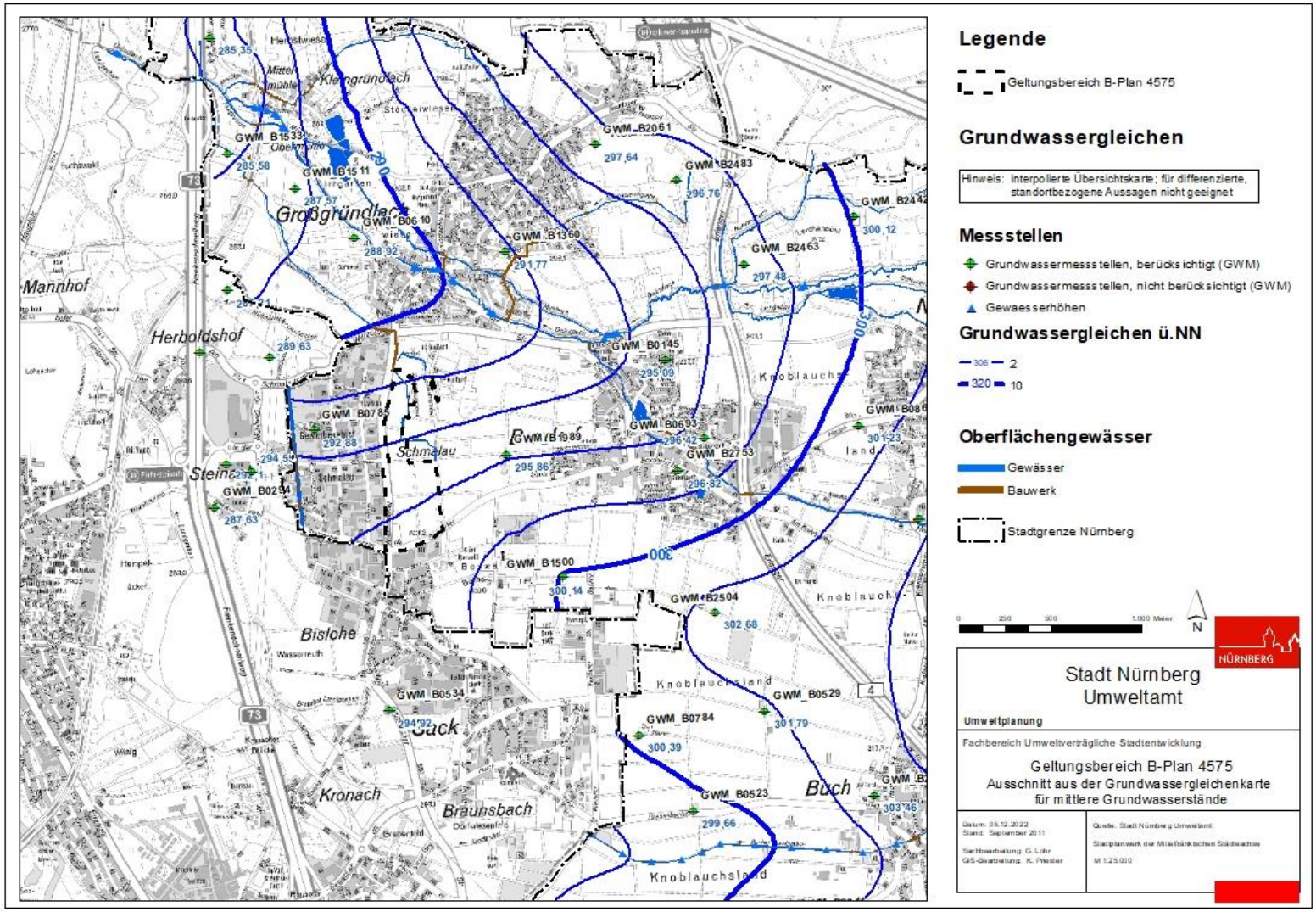
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 1: Ökologische Bodenfunktionen



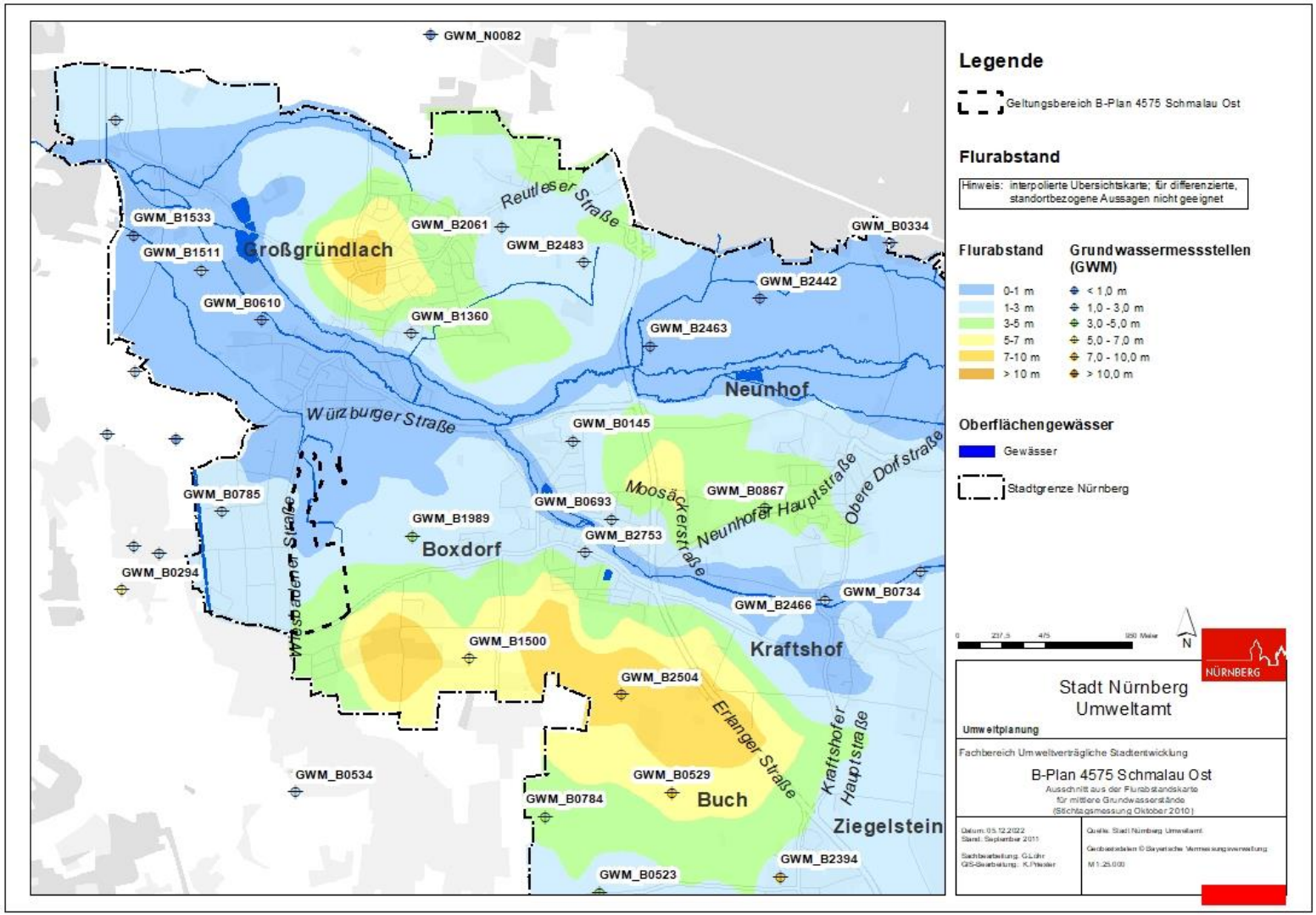
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2a: Grundwassergleichen



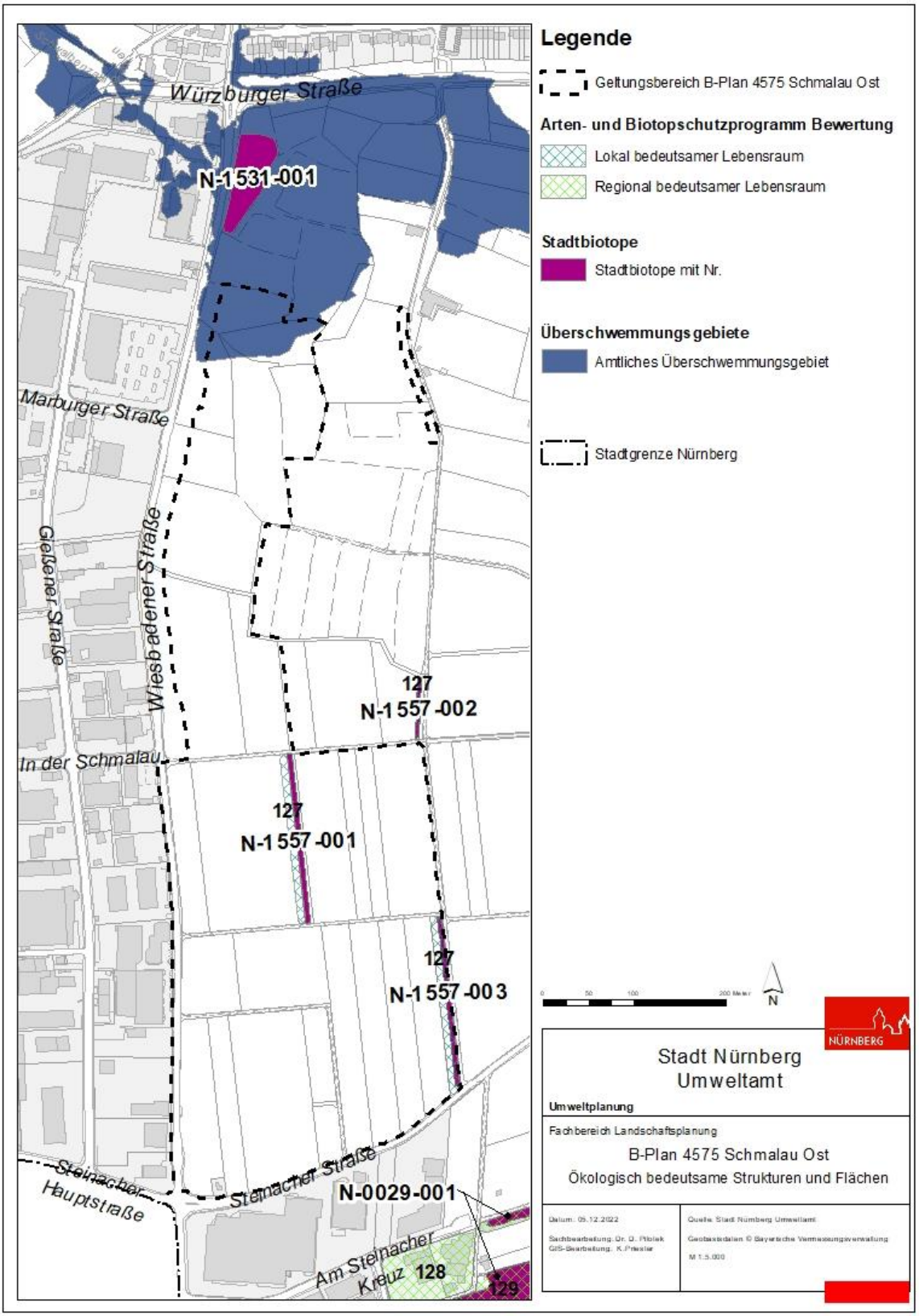
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 2b: Grundwasserflurabstand



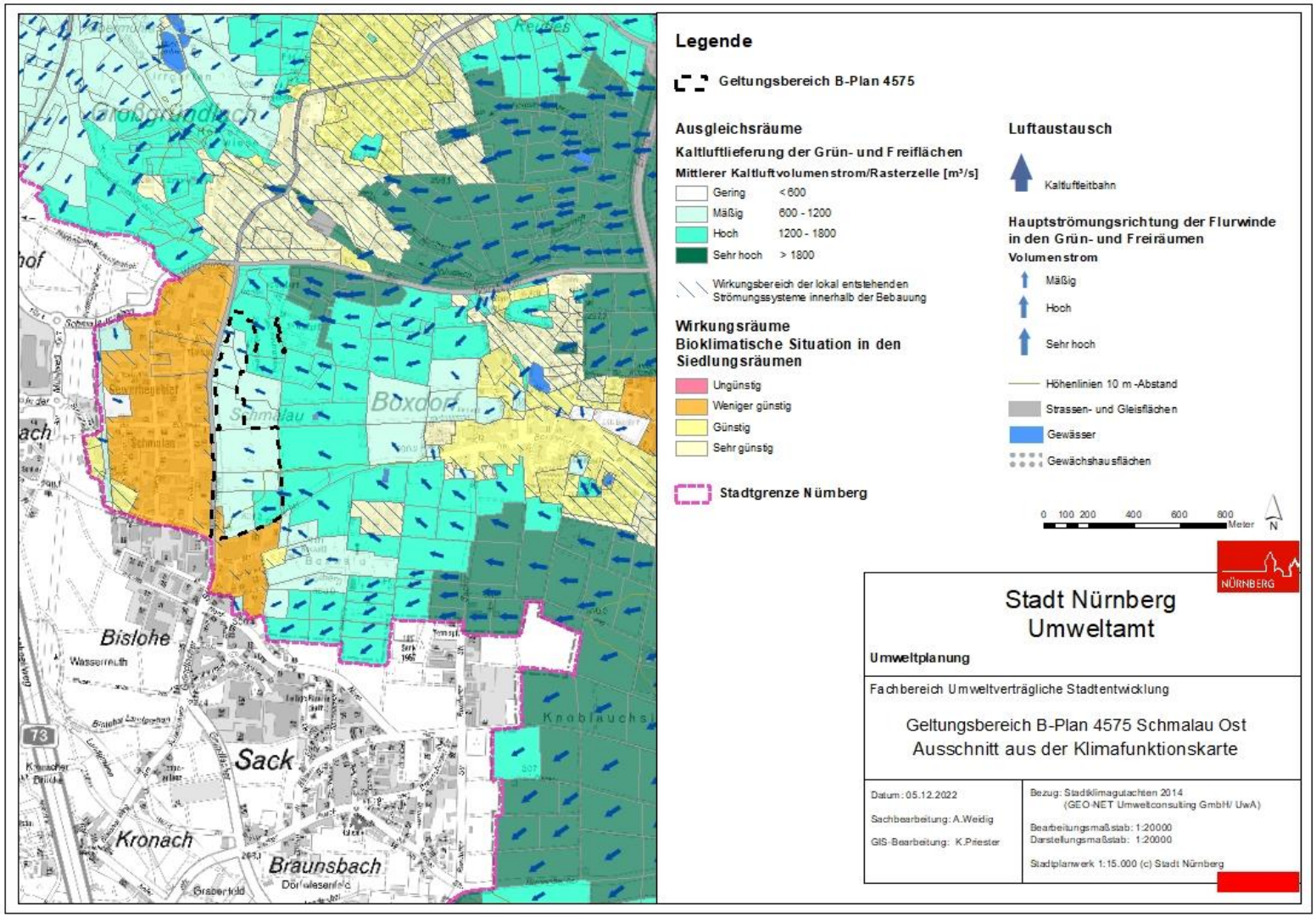
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

Anlage 3: Ökologische bedeutsame Strukturen und Flächen sowie Ü-Gebiet Gründlach



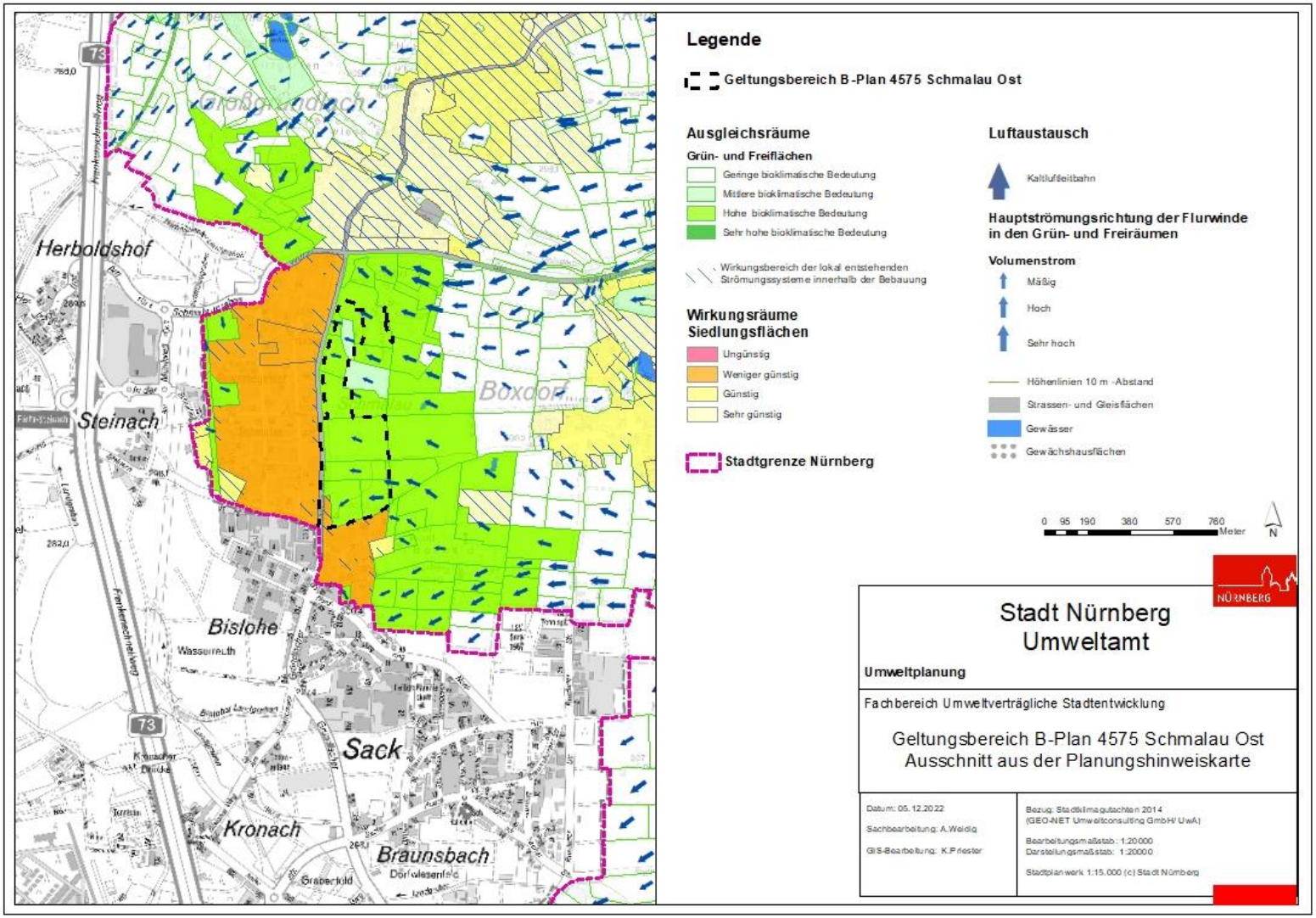
Anlagen *(Hinweis: Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.)*

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)



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.)*

Beschlussvorlage
Stpl/024/2023

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Ausbau der Insterburger Straße abweichend vom Bebauungsplan Nr. 4534

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 4534
Gestaltungsplan Insterburger Straße

Sachverhalt (kurz):

Für ein Neubaugebiet an der Insterburger Straße in Neukatzwang liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4534 vor. Der Ausbau der Anliegerstraßen wurde durch einen separat angefertigten Straßengestaltungsplan vorbereitet. In einem Teilbereich weichen die Pläne voneinander ab, so dass eine beitragsrechtliche Abrechnung derzeit nicht vorgenommen werden kann.

Mit dem hier zum Beschluss vorgelegten Sachverhalt soll die Rechtssicherheit hergestellt 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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR/V-4**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass die Insterburger Straße gemäß dem beiliegenden Gestaltungsplan Stpl/3-03/2015 vom 28.08.2015 mit letzter Änderung vom 06.06.2017 als endgültig ausgebaut gilt und das Bauprogramm abgeschlossen ist.

Beilage

Betreff:

Ausbau der Insterburger Straße abweichend vom Bebauungsplan Nr. 4534

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Für die Insterburger Straße (Neubaugebiet in Neukatzwang) wurde die technische Herstellung abgeschlossen.

Die Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze setzt gemäß § 125 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) einen Bebauungsplan voraus. Demnach sind die Herstellung dieser Erschließungsanlagen bzw. Abschnitte davon rechtswidrig, wenn bei der tatsächlichen Herstellung der Anlage von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen wurde.

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird gemäß § 125 Abs. 3 Ziffer 1 BauGB durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und die Erschließungsanlage hinter den Festsetzungen zurückbleibt („Planunterschreitung“).
Eine weitere Voraussetzung ist ein formloser Beschluss des AfS, der die Änderung des Bauprogrammes, d.h. das Bebauungsplankonzept, bestätigt.

Für die Insterburger Straße gelten planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4534. Im südwestlichen Bereich der Insterburger Straße, an der Einmündung zur Marienburger Straße, liegt eine geringfügige Unterschreitung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4534 vor.

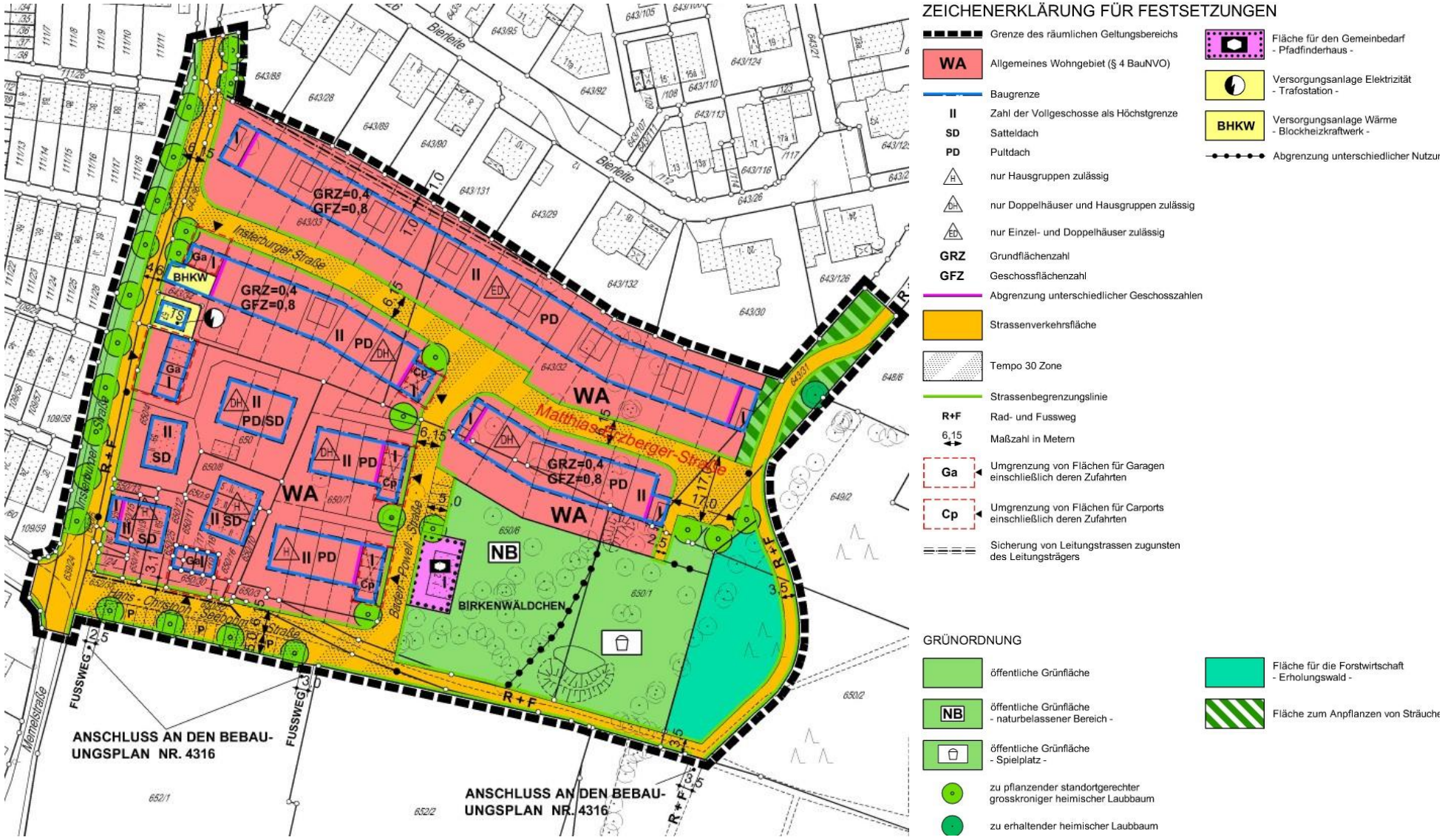
Im Bebauungsplan Nr. 4534 ist die Fläche an der Einmündung neben dem Privatgrundstück Fl.Nr. 109/59 Gem. Katzwang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grünfläche setzt erst weiter nördlich an (linkes Bild). Bei der Straßengestaltungsplanung wurde diese Fläche in die Begrünung einbezogen, nicht versiegelt und kann daher auch nicht als illegale Parkplatzfläche genutzt werden (rechtes Bild). Die Verkehrsfläche ist dadurch reduziert und die Einmündung des Rad- und Fußgängerweges setzt schon an der Kreuzung an. Das hat jedoch zur Folge, dass ein Zugang von der festgesetzten Verkehrsfläche zu dem westlich angrenzenden Eckgrundstück nicht mehr möglich ist. Das betroffene Grundstück ist jedoch sowohl von einem nördlichen Stichweg, als auch von der Südseite an der Marienburger Straße erschlossen.

1

Um eine Abrechnung vornehmen zu können, bedarf es gemäß § 125 Abs. 3 BauGB der Feststellung der Stadt Nürnberg, dass die Maßnahme trotz geringfügiger Planunterschreitung endgültig hergestellt ist. Die Verwaltung kann bestätigen, dass die Grundzüge der Planung durch den planunterschreitenden Ausbau nicht verletzt sind. Hieraus rechtfertigt sich der beiliegende Beschlussvorschlag. Vereinfacht formuliert, sagt dieser aus, dass es sich um eine sorgfältig abgewogene Planung handeln muss, um von einer Rechtmäßigkeit der Herstellung sprechen zu können. Die Verwaltung kann dies bestätigen, da es sich um eine geringfügige Planabweichung handelt, insbesondere wird das Planungskonzept des Bebauungsplanes durch den Minderausbau nicht beeinträchtigt.

Fazit

Die Insterburger Straße kann gemäß der beiliegenden Gestaltungsplanung, in Abweichung von den planungsrechtlichen Festsetzungen, als endgültig ausgebaut gelten und das Bauprogramm kann somit abgeschlossen werden.



Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 4534

Gestaltungsplan Insterburger Straße

für den Bebauungsplan Nr. 4534

Ö 2 NÜRNBERG

ZEICHENERKLÄRUNG

- Mischfläche Asphalt, niveaugleich
- Beton-Pflasterfläche, Aufpflasterung
- Gehwegplatten 30 cm x 30 cm
- Parkstandsfläche
- Entwässerungsrinne, 2 Reihen Granitgroßstein
- zu erhaltender Baum
- Baum geplant
- Baum Bestand
- offene Baumscheibe 16 m² groß mit Bodendecker
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- vorhandene Grünfläche und Wald
- Stahlkugelpfosten
- Einfahrt
- Beleuchtung TRILUX-LED

Gehweg abgesenkt

Betonstein Bestand

Bäker

3 Stellplätze

Bordstein 18 cm

Nur Anlieger zur Insterburger Straße 57, 59 frei

Entwässerung mit Rinne in den Kanal Gefälle des Rad-und Fußweges zum Bordstein

Rad- und Fußweg

Insterburger Straße

BHKW

TS

Ga

Gefälle

Matthias-Erzberger-Straße

Cp

Bordstein 18 cm

Hans-Christoph-Seebohm-Straße

Baumscheibe unter Gehweg erweitert

Baden-Powell-Straße

Pfadfinder-haus

Birkenwäldchen

Spielplatz

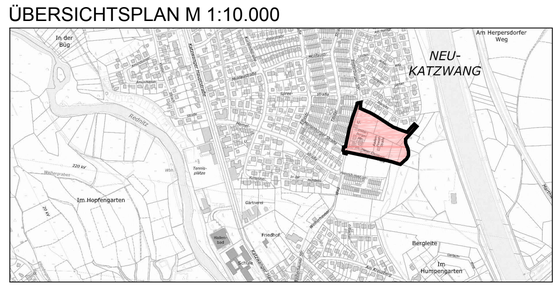
Erholungswald

Rad- und Fußweg

wassergebundene Decke mit Handschachtung im Wurzelbereich Bäume am Wegrand sollten erhalten werden.

N

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



STADTPLANUNGSAMT STADT NÜRNBERG					
BAUKULTUR			GESTALTUNGSPLAN Insterburger Straße		
ABTEILUNG	gez. Meisel		NÜRNBERG, 28.08.2015		
SACHGEBIET	gez. Wenninger		gez. Dengler		
BEARBEITUNG	Eckendörfer / Iser				
AFS BESCHLUSS VOM			DENGLER AMTSLEITER		
M = 1: 500	PLAN-NR. Stpl/ 3 - 03 /2015				
ÄNDERUNGEN			ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT
22.02.2016	ls	Instruktion	21.03.2017	ls	Angabe SÖR
08.06.2016	ls	Standardausbau	06.06.2017	ls	Niveaugleicher Ausbau
24.08.2016	gf	2.Instruktion			

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumnachweis nicht geeignet.

PLANNAME:\80_Insterburger_Strasse_ENTW_20170710_fe-tdt_tdt

Beschlussvorlage
Stpl/021/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung Nr. 72 "Bauhof" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Nürnberg verfügt über eine der erfolgreichsten Fußgängerzonen Europs, wohl auch über die größte derartige Stadtfläche. Sie zu erweitern und eine höhere Aufenthaltsqualität auch in den Randbereichen zu schaffen ist eine Daueraufgabe, die auch im Lichte der Klimaanpassungsstrategie gesehen werden muß. Im Zuge dessen soll der Bauhof in der Nürnberger Altstadt umgestaltet werden.

Daraus ergibt sich für die Verwaltung die Aufgabe eine baurechtliche Anpassung vorzunehmen. Ziel der Planung ist eine partielle Aufhebung des Bebauungsplans 3787, der für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung hauptsächlich Stellplätze für PKW vorsieht. Am 01.12.2022 wurde die Einleitung der Satzung Nr. 72 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen, um auf dem Grundstück eine Umgestaltung mit mehr Aufenthaltsqualität und mehr Grün zu ermöglichen. Dies ist nach der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich genehmigungsfähig.

In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffenticher Belange vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 durchgeführt. Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie weitere Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Die darin enthaltenen Hinweise und Anregungen bezogen sich überwiegend auf die geplante Umgestaltung, die im Rahmen der Aufhebungssatzung aber nicht geregelt werden kann. Die Informationen wurden an die zuständigen Dienststellen weitergeleitetet, Änderungen an der Satzung sind nicht erforderlich. Die Begründung und der Umweltbericht wurden dementsprechend ergänzt.

Der Entwurf der Satzung Nr. 72 soll gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen 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:

Bei der Änderung dieser Art der Nutzung ist keine Diversity-Relevanz ersichtlich.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Satzung Nr. 72 "Bauhof" zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 sowie der auf Grundlage des Plans vom 13.06.2023, der Begründung vom 13.06.2023 und dem Entwurf des Umweltberichts vom 01.06.2023.

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

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Satzung Nr. 72 "Bauhof" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

In Nürnberg bestehen seit einigen Jahren Bestrebungen die Fußgängerzone in der Altstadt zu erweitern und zeitgleich eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Im Zuge dessen soll auch der Bauhof in der Nürnberger Altstadt umgestaltet werden. Daraus ergibt sich für die Verwaltung die Aufgabe im Plangebiet eine baurechtliche Anpassung vorzunehmen.
Ziel der Planung ist die Umgestaltung des Bauhofs im Bereich zwischen Königstormauer und den Gebäuden Lorenzer Straße 30, Bauhof 9, Bauhof 5 und Bauhof 2. Dafür müssen die aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 aufgehoben werden.

So soll eine Veränderung des Verkehrskonzepts des Bauhofs zugunsten von mehr Grünflächen im Sinne der Klimaziele der Stadt Nürnberg und einer verbesserten Aufenthaltsqualität ermöglicht werden. Im Zusammenhang der Umgestaltung des Bauhofs soll ein Teil der PKW-Stellflächen rückgebaut und weitere Grünflächen hergestellt werden.

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse (Amtsblatt Nr. 26 vom 10.07.1970, Seite 520 mit Änderung vom 20.02.1974 und teilweise außer Kraft getreten durch Bebauungsplan Nr. 4321 vom 15.09.1993). Um die Erweiterung der Fußgängerzone zu verwirklichen, ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3787 im genannten Bereich erforderlich. Der von der Aufhebung betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3787, bezieht sich vornehmlich auf die PKW-Stellflächen und die Tiefgarageneinfahrt im Bauhof. Genutzt wird diese Fläche hauptsächlich durch den ruhenden Verkehr. Zudem besteht unterirdisch, in der ehemaligen Bunkeranlage, neben der Tiefgarage noch der sogenannte Kunstbunker, der durch das Forum für zeitgenössische Kunst mit Ausstellungen und Veranstaltungen bespielt wird. Weiterhin gibt es kleinere Grünflächen und einen erhaltenswerten Baumbestand. Die angrenzenden Gebäude gehören zur Verwaltung der Stadt Nürnberg.
Der Geltungsbereich ist, mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt, Eigentum der Stadt Nürnberg. Baurecht besteht nach Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 3787 nach § 34 Baugesetzbuch.

Einwände im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen im Stadtplanungsamt zwei Stellungnahmen mit Anmerkungen zur künftigen Gestaltung, der Befahrbarkeit und Verkehrsführung ein.

So wurde vom Forum für Zeitgenössische Kunst angemerkt, dass die Zugangsmöglichkeiten und Notausgänge allgemein und Anfahrt an den Kunstbunker mit einem Fahrzeug bis 7,5t künftig zu

gewährleisten sei. Weiterhin würden ein Stellplatz und die Bereitstellung einer geeigneten Müllentsorgung benötigt.
Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der Notausgang des Kunstbunkers häufig durch drogenabhängige Menschen missbraucht werden würde. Dadurch sei der Notausgang oft mit Spritzbesteck und Kot verdreckt.

Von der evangelisch reformierten Kirchengemeinde St. Martha wurde hervorgebracht, dass eine An- und Abfahrt über die Königstormauer für seltene Anfahrten an den Kirchhof gewünscht sei.

Weitere Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange enthielten Hinweise zur künftigen Gestaltung des Bauhofs oder keine Einwände. Entsprechende Hinweise wurden in der Begründung ergänzt und an die entsprechende Dienststellen zur Prüfung weitergeleitet. Insgesamt wurde das Ziel der Umgestaltung des Bauhofs, hin zu mehr Grünvolumen und Aufenthaltsqualität durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange begrüßt. Zur Neugestaltung wurden verschiedene ergänzende Vorschläge mit angebracht. So seien bei der Gestaltung eine hohe Durchgrünung mit schattigen Sitzplätzen zu schaffen. Die Belange des MIV, insbesondere des ruhenden Verkehrs seien in der Priorität nach hinten zu rücken. Zudem könne ein aktuell verdeckter, historischer Brunnen mit in die Gestaltung integriert werden.

Zur Aufhebung der Festsetzungen im Geltungsbereich wurden keine Einwände eingereicht.

Prüfung der Stellungnahmen

Die Anmerkungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen einer Aufhebungssatzung nicht regelbar. Es werden nur die Festsetzungen (Stellflächen) aufgehoben. Der Vorschlag einer künftigen Gestaltung wurde in die Begründung zur Satzung 72 Bauhof nur informativ eingebracht. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht auf Ebene der Bauleitplanung nicht. Insgesamt ist durch die Stellungnahmen deutlich geworden, dass bei dem Gestaltungsentwurf die Aspekte Verkehrsführung, Gestaltung inklusive einer möglichen Integration des historischen Brunnens und die Begrünung inklusive einer hohen Aufenthaltsqualität, einen hohen Stellenwert besitzen.

Anmerkungen und Hinweise zur Gestaltung des Bauhofs wurden an die entsprechenden Dienststellen zur Prüfung auf Vorhabensebene weitergeleitet.

Kosten
Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten. Für den Umbau des Bauhofs sind von den entsprechenden Dienststellen Mittel in den Haushalt einzustellen.

Zeitliche Umsetzung
Nach erfolgtem Billigungs- und Auslegungsbeschluss wird der Entwurf der Satzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anschließend erfolgt die Prüfung der Stellungnahmen und der Erlass der Satzung.

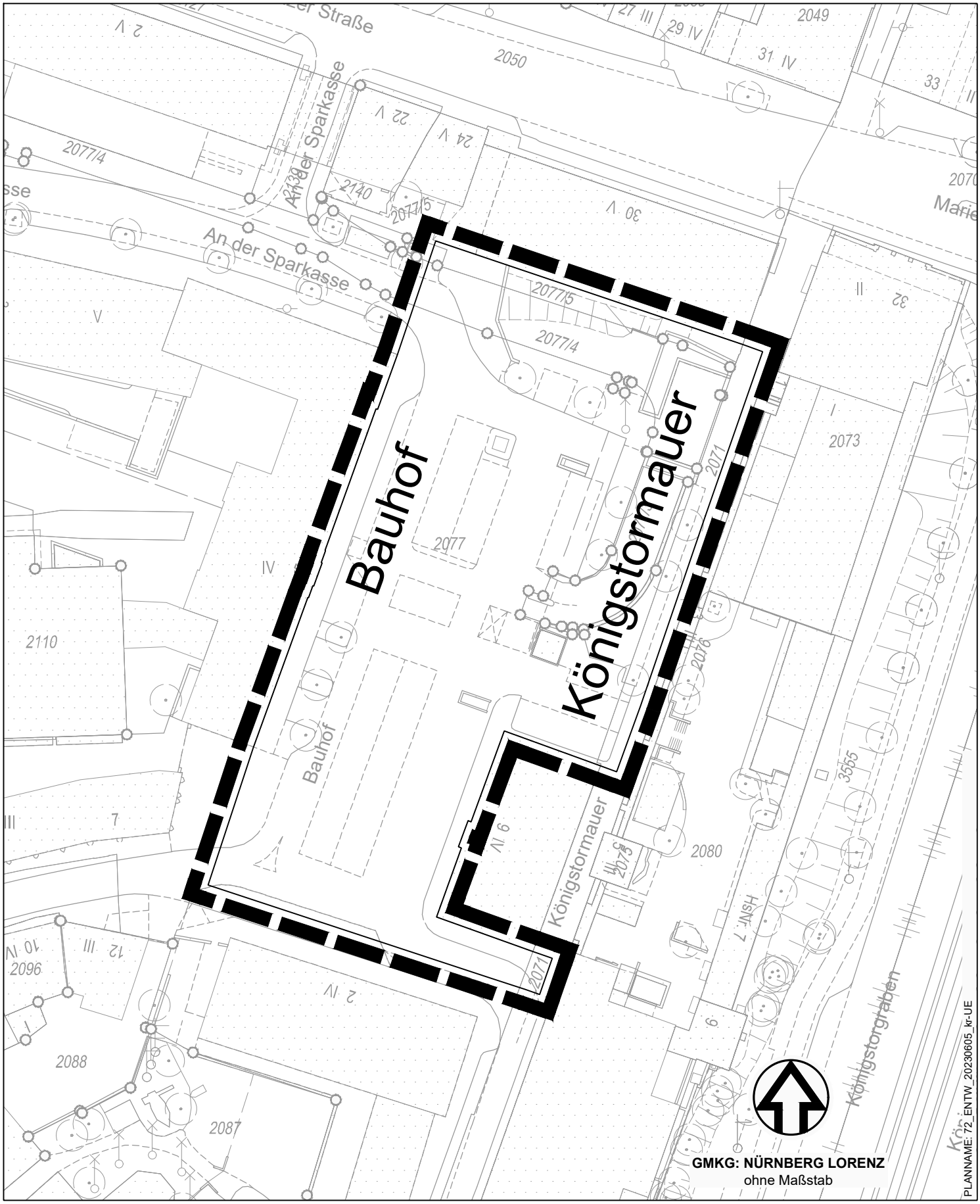
Fazit
Zur Fortführung des Verfahrens soll die Satzung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 72 "BAUHOF"

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für ein Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG
NR. 72 „BAUHOF“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 Satzung für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse

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 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), § 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. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, 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 Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) 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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

folgende

Satzung Nr. 72

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Gebiets zwischen Bauhof und Königstormauer werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 vom 29.10.1969 und 27.05.1970, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 26.02.1970 (Nr. II/7 – 2601 e 69/70) aufgehoben.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 72 „BAUHOF“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für ein Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer

Stand: Juni 2023

Quelle: Luftbild Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 72 „BAUHOF“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für ein Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS DER PLANUNG- PLANUNGSZIELE 3

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.2.1. ANALAYSE DES BESTANDS 4

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 9

I.3. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 13

I.4. BETEILIGUNGEN 14

I.4.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 14

I.4.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 14

I.4.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB 14

I.4.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 14

I.5. KOSTEN 15

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 72 „BAUHOF“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für ein Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS DER PLANUNG- PLANUNGSZIELE

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse (Amtsblatt Nr. 26 vom 10.07.1970, Seite 520 mit Änderung vom 20.02.1974 und Teilweise außer Kraft treten durch Bebauungsplan Nr. 4321 vom 15.09.1993).

In Nürnberg bestehen seit einigen Jahren Bestrebungen die Fußgängerzone in der Altstadt zu erweitern und zeitgleich eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Im Zuge dessen soll auch der Bauhof in der Nürnberger Altstadt umgestaltet werden. Daraus ergibt sich für die Verwaltung die Aufgabe im Plangebiet eine baurechtliche Anpassung vorzunehmen.

Ziel der Planung ist die Umgestaltung des Bauhofs im Bereich zwischen Königstormauer und den Gebäuden Lorenzer Straße 30, Bauhof 9, Bauhof 5 und Bauhof 2. So soll eine Veränderung des Verkehrskonzepts des Bauhofs zugunsten von mehr Grünflächen im Sinne der Klimaziele der Stadt Nürnberg und einer verbesserten Aufenthaltsqualität erreicht werden. In diesem Zusammenhang soll ein Teil der PKW-Stellflächen rückgebaut und weitere Grünflächen hergestellt werden. Dafür werden ca. 4400 m² des bestehenden Bebauungsplans aufgehoben.

Der von der Aufhebung betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3787, bezieht sich vornehmlich auf die PKW-Stellflächen und die Tiefgarageneinfahrt im Bauhof. Genutzt wird diese Fläche hauptsächlich durch den ruhenden Verkehr. Weiterhin gibt es kleinere Grünflächen und einen erhaltenswerten Baumbestand. Die angrenzenden Gebäude gehören zur Verwaltung der Stadt Nürnberg.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren für die partielle Aufhebung des Bebauungsplans wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB nach den gleichen Vorschriften durchgeführt, wie auch eine Aufstellung eines Bebauungsplans. Für die Verfahren wurde das Normalverfahren gewählt, welches in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt ist.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.2.1.1. Lage im Stadtgebiet/ Topografie

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Nürnberger Altstadt am östlichen Rand des Stadtteils Lorenz, südlich der Lorenzer Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m².

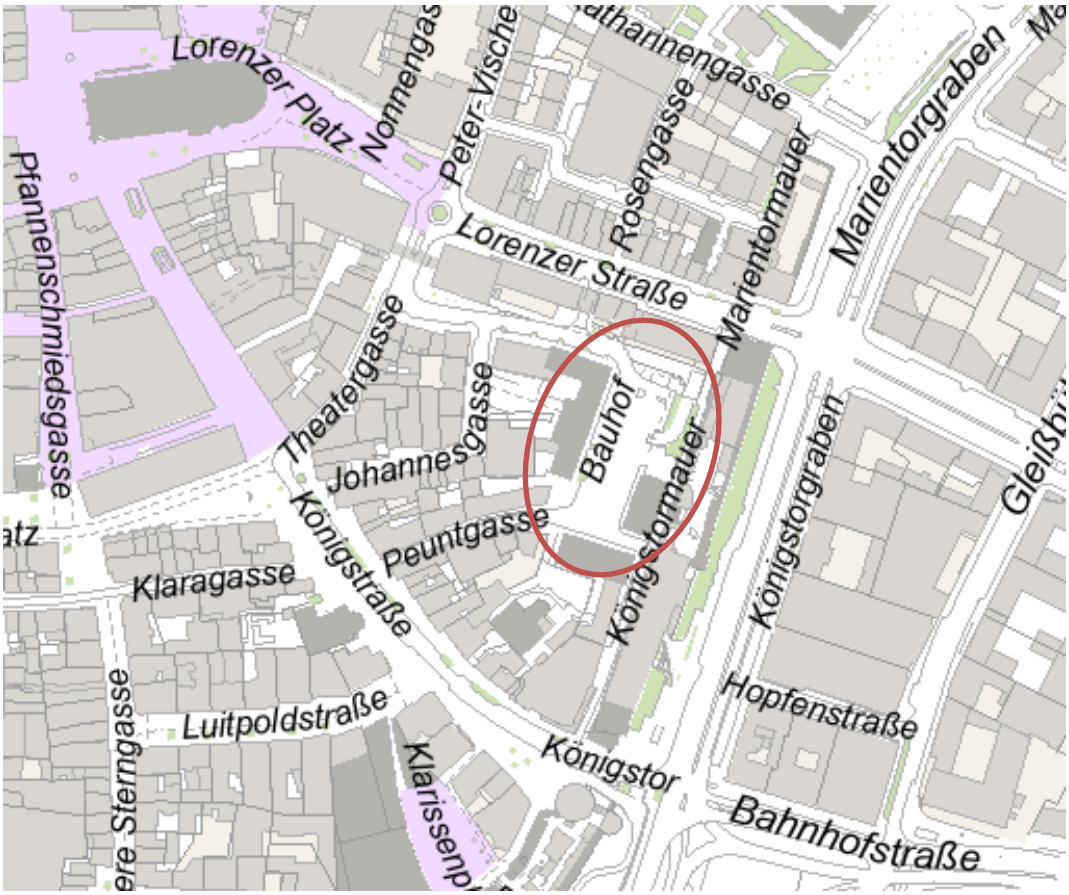


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet
Quelle: Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayrische Vermessungsverwaltung

Begrenzt wird der aufzuhebende Bereich von Gebäuden der Stadtverwaltung Nürnberg. Dabei schließen im Norden das Stadtplanungs- und Verkehrsplanungsamt, im Westen die Bauordnungsbehörde, im Süden das Umweltamt und im Osten das Baumeisterhaus den Bereich ein.

Das Gebiet ist von einer ebenen Topografie geprägt. In diesem befindet sich die Einfahrt zu einer Tiefgarage. Von den ca. 4.400 m² Gesamtfläche sind ca. 3000 m² durch eine Asphaltdecke vollversiegelt. Im Norden befindet sich eine Wiesenfläche mit zwei Bäumen. An den äußeren Rändern des Gebietes befinden sich acht Bäume.

I.2.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Bauhof ist ein Platz, der an vier Seiten durch die Gebäude der Stadtverwaltung Nürnberg begrenzt wird. Durch diese Bebauungsstruktur entsteht der Eindruck eines Innenhofs. Zeitgleich erfüllt der Bauhof die Funktion eines Verkehrsknotens des MIV, zwischen der Peuntgasse, der Königstormauer und An der Sparkasse. Die genannten Straßen sind verkehrsberuhigt, sodass der Bauhof nur in einem geringen Maß durch den Verkehr belastet ist.

Gegenwärtig erfährt der aufzuhebende Bereich mehrere Nutzungen. Die prägendste Nutzung ist die der PKW-Stellflächen. Diese nehmen fast das gesamte Gebiet ein. Derzeit bietet die Fläche etwa 75 Stellplätze für PKW. Hinzu kommen weitere Stellplätze in dem als Tiefgarage genutzten Bunkeranlage.

Zudem besteht in der unterirdischen Bunkeranlage der sogenannte Kunstbunker – Forum für zeitgenössische Kunst. In diesem Teil der Bunkeranlage finden zwischen Mai und Dezember regelmäßig wechselnde Kunstausstellungen und Veranstaltungen statt.

Im Norden des aufzuhebenden Bereichs befindet sich eine Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten.

I.2.1.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Bauhofs erfolgt von vier Seiten, wobei nur drei der vier Seiten für den PKW-Verkehr geöffnet sind. Von Norden erfolgt die Erschließung über die Straße An der Sparkasse, im Süden von den Straßen Königtormauer und Bauhof. Die Verkehrsführung ist dabei insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sehr unübersichtlich und damit unattraktiv. Daher wird der Raum trotz des geringen Verkehrsaufkommens eher monofunktional genutzt.

Über die Peuntgasse findet auch regelmäßig LKW-Lieferverkehr im größeren Umfang statt, da über diese Ladengeschäfte sowie Arztpraxen und Kantinen beliefert werden.

Das Gebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Nürnberger Hauptbahnhof (650 m), sowie zu den U-Bahn Haltestellen Lorenzkirche (300 m), Wöhrder Wiese (450 m) und der Straßenbahnhaltestelle Marientor (100 m).

I.2.1.4. Sozialstruktur/ Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich der Satzung 72 liegt im Osten der Nürnberger Innenstadt, innerhalb des von der Stadtmauer begrenzten Altstadtbereichs. Die Innenstadt von Nürnberg ist zugleich auch der derzeit wichtigste zentrale Versorgungsbereich der Stadt. Hier finden sich neben einem breiten Einzelhandelsangebot auch verschiedene Angebote im Dienstleistungssektor wie zum Beispiel Ärzte, Banken und Verwaltung. Weiterhin leben Nürnberger Stadtteil Lorenz 7.872 Einwohner (Stand 31.12.2021). Somit besteht in der südlichen Innenstadt allgemein viel Publikumsverkehr. Im Zuge des INSEK’s 2014 und des Masterplans Freiraum 2020 bestehen in Nürnberg die Bestrebungen, die Fußgängerzone in der Innenstadt zu erweitern und zeitgleich die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum zu verbessern. Am 20.05.2022 wurde die Fußgängerzone der Stadt Nürnberg entsprechend der Ziele erweitert.

I.2.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Der Bereich des Bauhofs ist oberirdisch sehr stark durch die Nutzung des ruhenden Verkehrs geprägt. Der größte Teil der Fläche mit Asphalt vollversiegelt.

Die vollversiegelten Bereiche weisen in der Regel kaum bis gar keine Biodiversität auf. Weiterhin tragen diese Flächen zur Überhitzung in den warmen Monaten bei. Die versiegelten Flächen speichern die Wärme und geben diese in den kühlen Nachtstunden wieder an die Umgebung ab, sodass es auch in den Nachtstunden zu wenig Abkühlung kommt. Zudem verfügt die Fläche über extrem wenige verschattete Bereiche, sodass an heißen Sonnentagen kaum Möglichkeiten bestehen Schutz vor der Sonneneinstrahlung zu finden.

Auf der Fläche befinden sich mehrere Bäume, wobei die meisten eher klein sind, sodass diese eine eher geringe Bedeutung für Klima, Mikroklima und Biodiversität aufweisen. Weiterhin gibt es in den, auf dem Bebauungsplan als Grünflächen markierten Bereichen Hochbeete mit hohem Grünvolumen und Sitzmöglichkeiten.

I.2.1.6. Vorbelastungen

Lärm

Das Plangebiet ist nur in einem sehr geringen Umfang durch Lärm belastet. So ist ein Teil des Bauhofs im Tagesmittel mit 55,1 bis 60,0 dB belastet. Durch die Innenhofartige Baustruktur ist der Bauhof für eine Innenstadtlage sehr ruhig.

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.2.1.a. Regionalplan Planungsverband Region Nürnberg

Im Regionalplan zählt das Planungsgebiet zum Oberzentrum innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen und zur Metropole Nürnberg. Im Rahmen der Nutzung wird dem Plangebiet eine städtische industrielle Nutzung zugeschrieben.

Die Vorgaben des Regionalplan des Planungsverbands Region Nürnberg stehen der Aufhebung der planerischen Festsetzungen längerfristig nicht entgegen.

I.2.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung dargestellt. Im Osten grenzt an das Gebiet ebenfalls eine als Gemeinbedarf dargestellte Fläche mit zu kulturellen Zwecken bestimmten Gebäuden an. Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes werden gemischte Bauflächen dargestellt. In diesen Bereichen sind zudem auch gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, stehen der Aufhebung der planerischen Festsetzungen längerfristig nicht entgegen.

Abbildung 3: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot markiert)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

I.2.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Plangebiet und den umliegenden Bereich gelten derzeit planungsrechtliche Festsetzungen des rechtsverbindlich Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen der Lorenzer Str., Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse (Amtsblatt Nr. 26 vom 01.07.1970, mit Änderung vom 20.02.1974). Bei dem Bebauungsplan Nr. 3787 handelt es sich im südlichen und westlichen Bereich um einen qualifizierten Bebauungsplan mit Aussagen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung trifft.

Im Bereich, der zum qualifizierten Bebauungsplan gezählt werden kann, werden Baufelder für maximal drei- und maximal fünfgeschossige Gebäude mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarf, Verwaltungsgebäude festgesetzt. Im Südosten des Plangebiets wird zudem ein damals bereits bestehendes Gebäude planungs-

rechtlich gesichert. Weiterhin werden im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans im Norden des Bauhofs Grünflächen, eine Tiefgarageneinfahrt, Straßenraum und im Süden des Bauhofs Stellplätze festgesetzt.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans werden zwei Gebäude mit maximal fünf bzw. maximal sieben Geschossen festgesetzt. Eine konkrete Zweckbestimmung wurde den Baufenstern nicht zugeordnet. Zudem wird im Teil des einfachen Bebauungsplans Straßenraum festgesetzt.

Der von der Aufhebung betroffene Teil des Bebauungsplans bezieht sich auf den qualifizierten Teil des Bebauungsplans, konkret auf den Bauhof, in dem Stellplätze, Grünflächen, die Tiefgarageneinfahrt und Straßenraum festgesetzt sind.

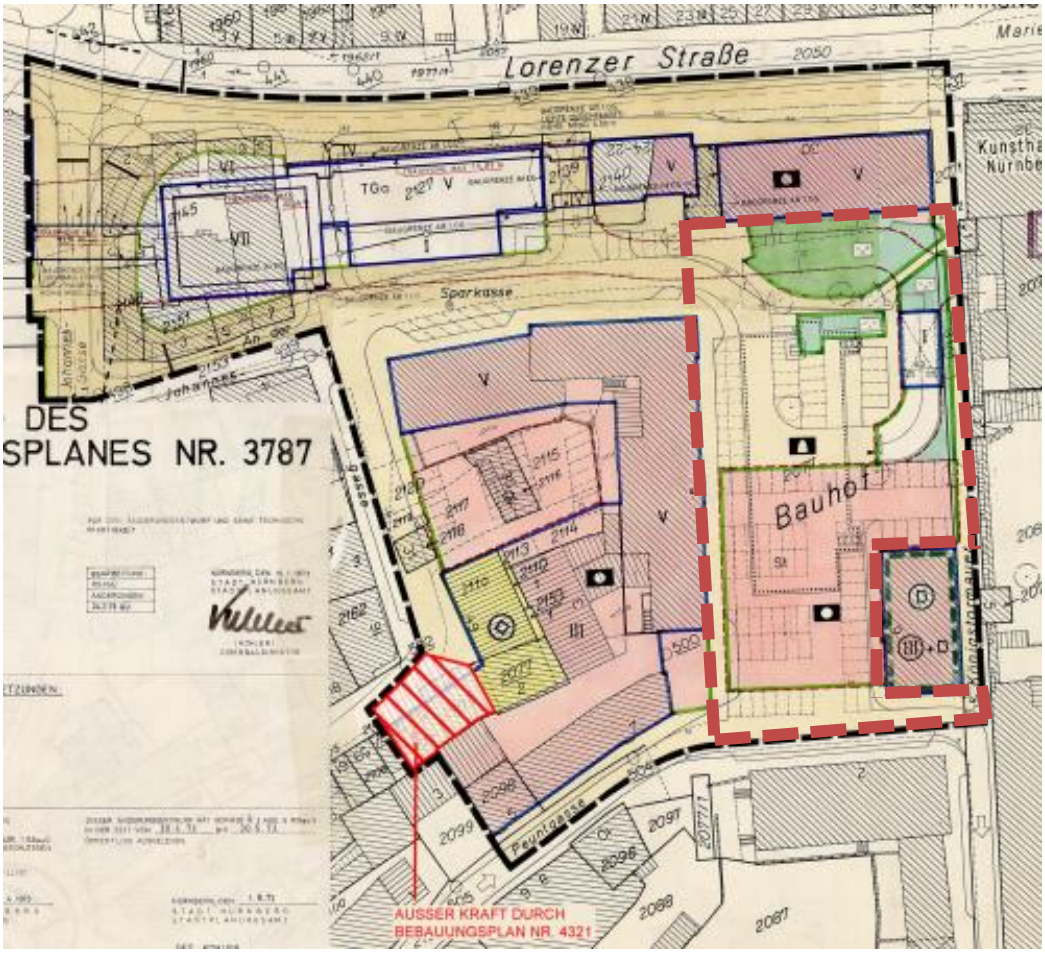


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 3787 (Geltungsbereich der Satzung Nr. 72 rot markiert)
Quelle: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadtplanungsamt Nürnberg

I.2.2.2. Fachplanungsrecht

I.2.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Auf dem Plangebiet und in dessen nähren Umgebung liegen wichtige Elemente des Denkmalschutzes sowie Bodendenkmäler. So ist das Plangebiet zum Bauensemble Altstadt Nürnberg zu zählen. Weiterhin sind die in diesem Bereich archäologische Befunde der spätmittelalterlichen Erweiterung der Lorenzer Stadt zu vermuten. Im südlichen Teil des Grundstückes befindet sich ein historischer Brunnen. Dieser ist derzeit überdeckt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art, etwa zum Rückbau

des Parkplatzes oder der Neugestaltung als Grünanlage, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayrisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei der Beplanung, insbesondere der Bepflanzung ist dieser zu berücksichtigen.

Des Weiteren liegen direkt angrenzend an das Plangebiet die Baudenkmäler Bauhof 5 und Bauhof 9, sowie die Bestandteile der mittelalterlichen Wehranlage Königstormauer.

I.2.2.2.b. Sanierungsgebiete gemäß §§ 136 ff BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadterneuerungsgebiets Altstadt Süd.

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.2.3.1. Infrastrukturen

Im Bereich der Aufhebung der planerischen Festsetzungen verlaufen Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen und Fernwärmeleitungen. Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser ist durch die vorhandenen Versorgunganlagen sichergestellt. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen werden aufgrund der Satzungsaufstellung nicht erforderlich und sind zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht vorgesehen.

Im Geltungsbereich der Satzung verläuft eine 110-lV Hochspannungstrasse mit zwei außer Betrieb befindlichen, unter Öl-Stickstoffdruck stehenden 110-kV Niederdruckölkabelsystemen der N-Ergie Netz GmbH einschließlich mitgeführter Info-Kabel. Bei 110-kV Niederdruckölkabelsystemen besteht bei Beschädigung die Gefahr eines Umweltschadens durch wassergefährdende Stoffe. Bei in Betrieb befindlichen Kabeln besteht außerdem Lebensgefahr. Die Trasse verläuft vom Umspannwerk Bauhof vom Westen kommend nach Osten, abknickend mit Richtungswechseln nach Norden und Nordwesten über den Platz und verschwenkt dann nach Westen Richtung Königstorgraben. Der Bestand der Anlage einschließlich aller Zubehör und Hilfsgarnituren ist sicherzustellen. Im Schutzbereich der 110-kV Hochspannungstrasse ist keine Tiefbaumaßnahme ohne Lagefeststellung und Freigabe durch die N-Ergie Netz GmbH erlaubt.

In der Nähe des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung befindet sich die Umspannanlage „Bauhof“. Der einzig mögliche Transportweg für die Großtransformatoren der Umspannanlage führt über den Geltungsbereich. Die Aufrechterhaltung des Transportwegs ist für die Versorgungssicherheit der Nürnberger Innenstadt unerlässlich. Diese Zufahrtsmöglichkeit ist für den Trafotransport und sonstige Instandhaltungsarbeiten für den Betrieb der Umspannanlage zwingend erforderlich. Der Trafotransport erfolgt aufgrund der Trafogröße mit Spezialfahrzeugen (Tieflader: Länge rund 35,00 m, Breite ca. 4,00 m und Höhe ca. 4,40 m) deren Kurvenradius beträgt ca. 22,00 m. Auf der gesamten Länge des Transportweges muss das Lichtraumprofil (Breite 4,00 m x Höhe 4,40 m) komplett freigehalten werden. Der Zufahrtsweg muss eine Tragfähigkeit für eine Achslast von 12 Tonnen aufweisen.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich der SUN-Schacht 33794200. Im südlichen Bereich verläuft der Kanal DN 3000 B. Von der Außenkante zur Außenkante ist ein horizontaler Abstand von mindestens einem Meter zwischen den Anlagen der SUN und etwaigen Gegenständen oder einbauten einzuhalten. Der erforderliche Mindestabstand zu Schachtbauwerken beträgt 0,75 m. Bei Neupflanzungen ist zudem ein Mindestabstand von 3,10 m einzuhalten.

Die sich im Geltungsbereich befindlichen unterirdischen Telekommunikationslinien sind in der künftigen Planung so zu berücksichtigen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

I.2.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereichs ist, mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt, Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.2.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Die Umgestaltung des Bauhofs ist im Zusammenhang mit der Erweiterung der Fußgängerzone in der südlichen Altstadt (St. Lorenz) zu sehen. Im Kontext des im INSEK Altstadt formulierten Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt, sollen insgesamt mehr Ruhe und Sicherheit und in weniger Verkehrsflächen und mehr Grünflächen umgesetzt werden. Planungskonzept und Auswirkungen

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 72 ist die Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen in ihrem Geltungsbereich. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Beurteilung von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach dem Kriterium des Einfügens). Es sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

Die Umgebung des Aufhebungsbereichs umfasst die weiterhin bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787.

Planerisch ist die Umgestaltung des Bauhofs einerseits im Kontext der Erweiterung der Fußgängerzone in der südlichen Altstadt von Nürnberg zu sehen. Wie aus der Abbildung 3 Karte zur Erweiterung der Fußgängerzone hervorgeht, ist die Fußgängerzone deutlich näher an den Bauhof herangerückt, wodurch auch ein vermehrtes aufkommen von Fußgängern im Bauhof zu erwarten ist.

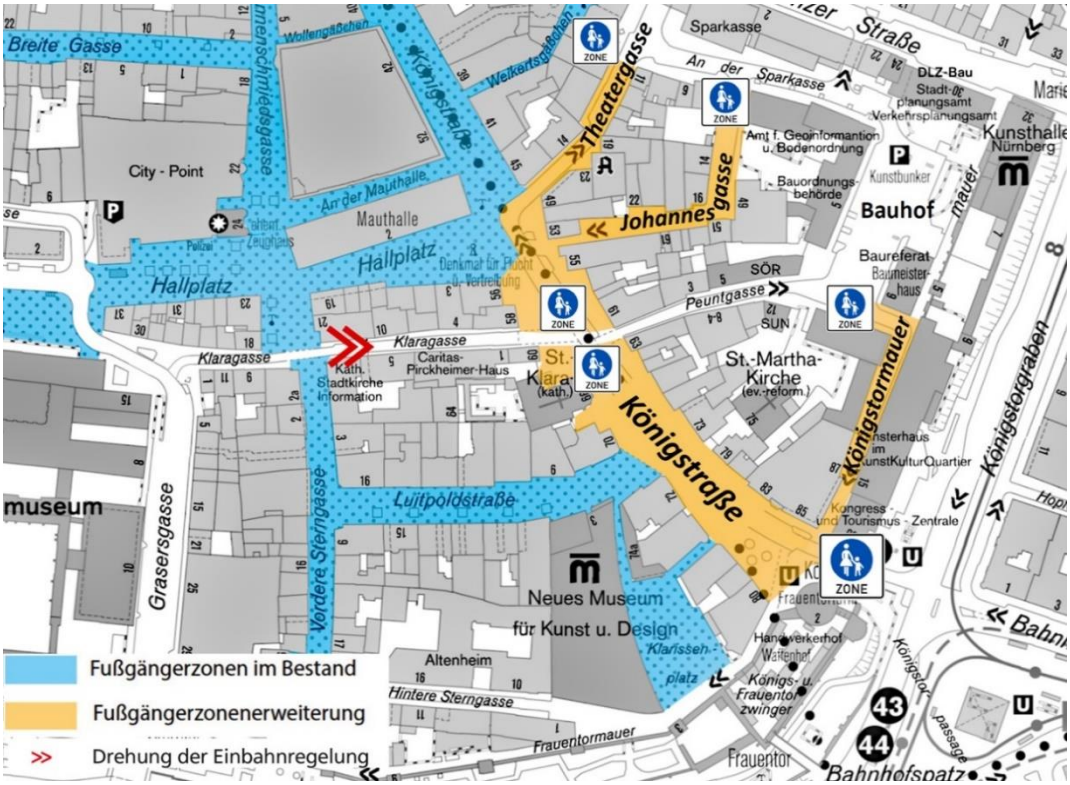


Abbildung 3: Fußgängerzone in der Südlichen Altstadt inkl. Erweiterung um die Königstraße
Quelle: Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayrische Vermessungsverwaltung

Andererseits ist die Umgestaltung des Bauhofs im Aktionsplan des Masterplans Freiraum beinhaltet und soll gemäß den Leitideen des gesamtstädtischen Freiraumkonzepts als klimagerechter Stadtplatz mit neuen Freiraumqualitäten in der Altstadt aufgewertet werden. Durch die Entsiegelung und Begrünung des Bauhofs können bioklimatische Maßnahmen umgesetzt werden, die insbesondere hinsichtlich der sommerlichen Hitzebelastungen in der dicht bebauten Altstadt zwingend notwendig sind. Mit der Umgestaltung können zudem Konflikte zwischen KfZ- und Fußverkehr vermieden und die Aufenthaltsqualitäten des Bauhofs gesteigert werden.

Der am 21.07.2021 im Stadtrat beschlossene Plan zur Umgestaltung des Bauhofs, dient der Verwaltung als Grundlage für die weitere Überarbeitung und Konkretisierung der Planung. Das im Stadtrat beschlossene Gestaltungskonzept wird im Folgenden erläutert:

Im Zuge der Umgestaltung soll die Verkehrsführung verändert, Stellplätze rückgebaut und das Grünvolumen und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. In diesem Zusammenhang wird die Peuntgasse zu einer Einbahnstraße, von der nur die Zufahrt, jedoch nicht mehr die Abfahrt vom Bauhof möglich sein wird. Von der Straße an der Sparkasse wird der Verkehr in beide Richtungen geführt. Somit ist der Bauhof von zwei Seiten erschlossen, die Abfahrt ist jedoch nur noch über die Straße An der Sparkasse möglich, wodurch eine weitere Verkehrsberuhigung erzielt werden kann. Weiterhin geht aus dem Gestaltungsplan hervor, dass die Anzahl der Stellplätze in der Mitte des Bauhofs und auch an den Rändern des Bauhofs zugunsten von Bäumen und Grünflächen stark reduziert werden soll. Erhalten blei-

ben drei Stellplätze für Menschen mit Behinderung, 13 Dienststellplätze der Verwaltung und 15 öffentliche Stellplätze. Die Stellplätze in der Tiefgarage bleiben unverändert erhalten. Im Süden des Bauhofs soll mit der Umgestaltung eine Teilfläche entsiegelt und zu einer Grünfläche mit Bäumen und Sitzgelegenheiten umgestaltet werden. Entlang des Bauhof 5 werden die Stellplätze ebenfalls durch Bäume ersetzt. Langfristig sollen auch die öffentlichen Stellplätze im Süden den neu geplanten Stellplatzbereichs rückgebaut werden. Da sich unter diesen Stellplätzen ein Bunker befindet, ist dort eine Begrünung mit Hochbeeten angedacht. Der Rückbau der Stellplätze ist aufgrund der Nähe zu den Haltestellen des ÖPNV (Straßenbahnhaltestellen Marientorgraben, Wörder Wiese, Hauptbahnhof, U-Bahn Haltestellen Lorenzkirche, Hauptbahnhof, Wörder Wiese) und des Öffentlichen Personenfernverkehrs (Hauptbahnhof), ist der Rückbau von Stellplätzen gut vertretbar.

Insgesamt wird mit diesen Umgestaltungsplänen den Zielen des INSEK’s Altstadt Nürnberg Rechnung getragen. So soll laut den Zielstellungen das Stadtklima verbessert werden. Dies wird durch eine Erhöhung des Grünvolumens und damit einem verbesserten Effekt der Verdunstungskühle und einer Schaffung von Schattenplätzen zur Erholung erreicht. Insbesondere an heißen Tagen sind kühle Bereiche für die Gesundheit vulnerabler Gruppen wie kleine Kinder oder alte Menschen sehr wichtig. Kleine Erholungsräume erhöhen weiterhin die Aufenthaltsqualität für Besucherinnen und Besucher und die Lebensqualität der Menschen die in der Innenstadt Wohnen. Insgesamt wird dadurch langfristig zum Erhalt der Attraktivität der Nürnberger Innenstadt beigetragen.

Abbildung 4: Gestaltungsplan für den Bauhof, Stand 25.10.2022

Dieser Rückbau wird durch die partielle Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3787 und die anschließende Beurteilung nach § 34 BauGB erreicht. Die dort festgesetzten Stellplätze können nach der Aufhebung, zugunsten von zusätzlichen Bäumen, Sträuchern, anderer Bepflanzung und einem Fahrradparkhaus für Bedienstete, rückgebaut werden. Weiterhin geht aus der Planung hervor, dass im Bauhof weiterhin 15 öffentliche Stellplätze, 13 Stellplätze für Bedienstete und drei Behindertenstellplätze errichtet werden sollen. Diese Planung widerspricht nicht den planungsrechtlichen Vorgaben nach § 34 BauGB. Die bestehende Tiefgarage bleibt im Sinne des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB weiterhin zulässig. Bei der Umgestaltung des Bauhofs ist die Erschließung zu sichern.

Aufgrund der derzeitigen Situation im Bereich der partiellen Aufhebung des Bebauungsplans und dessen Umgebung, ist davon auszugehen, dass der Bereich der Aufhebung weiterhin als Platz erhalten bleiben wird. Aktuell ist ein Großteil der Fläche als Verkehrsfläche gewidmet. Diese Widmung sichert somit auch nach Aufhebung des Bebauungsplans die Nutzung als Verkehrsfläche. Zudem sollen mehr Schattenzonen geschaffen und das Stadt- und Mikroklima verbessert werden. Dabei ist auf eine ausreichende Anzahl an Sitzplätzen im Schatten, am besten unter Bäumen zu berücksichtigen.

Bei geplanten Baumpflanzungen sind gemäß der „Vereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und der N-Ergie Aktiengesellschaft über die gegenseitigen Rechte und Pflichten bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen“ vorzunehmen.

Bei Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch diese der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei Baumpflanzungen ist die Lage privater Grundstücksentwässerungen zu beachten.

Im Zuge der Entsiegelung von Teilflächen ist das dort anfallende Niederschlagswasser möglichst zur Versickerung zu bringen.

Mit der Reduktion der Stellplätze und der qualitativen und quantitativen Verbesserung der Begrünung im Bereich des Bauhofs wird diesen Zielen Rechnung getragen.

I.3. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die Satzung Nr. 72 dient der Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Teilbereich des qualifizierten B-Plans Nr. 3787. Der Hauptteil des Satzungsgebiets liegt im Bauhof zwischen den Gebäuden der Stadtverwaltung, Königstormauer, Peuntgasse, An der Sparkasse und Lorenzerstraße. Planungsziel ist die Umgestaltung des Bauhofs mit mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität in Verbindung mit einem Rückbau der PKW Stellflächen und eine Änderung der Verkehrsführung.

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Bodeneingriffe zur Umgestaltung sind mit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und einer archäologischen Begleitung durchzuführen. Zudem kann bei einer weiteren Optimierung der Gestaltungsplanung – insbesondere mit Entsiegelung und Begrünung – der Freiraumcharakter des Bauhofs gestärkt werden. Dadurch können indirekt positive Auswirkungen auf zahlreiche Umweltbelange, wie z.B. Klima, Luft, Boden, Landschaft und Erholung resultieren.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

I.4. BETEILIGUNGEN

I.4.1. 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 09.01.2023 bis 10.02.2023 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die künftige Gestaltung des Bauhofs und die Verkehrsführung und Zuwegung. Relevante Aspekte und Anmerkungen aus den Stellungnahmen wurden im Begründungtext vermerkt.

I.4.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.12.2022 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen. Diese fand vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 zeitgleich mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung statt. In dieser Zeit gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei der Stadt ein. Diese enthielten Anmerkungen zur künftigen Gestaltung und Verkehrsführung am Bauhof. Die Aspekte aus den Stellungnahmen wurden im Begründungstext vermerkt. Für die künftige Gestaltung und Verkehrsführung am Bauhof kann die Satzung aber keine Regelungen treffen. Die Stellungnahmen wurden an die zuständigen Dienststellen weitergeleitet. Mit dem Satzungsverfahren werden nur die bisherigen Festsetzungen aufgehoben. Zu dieser Thematik ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit beim Stadtplanungsamt ein.

I.4.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB

- im weiteren Verfahren zu ergänzen -

I.4.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

- im weiteren Verfahren zu ergänzen -

I.5. KOSTEN

Durch die Satzung Nr. 72 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 13.06.2023
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 72 „Bauhof“ zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für ein Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer

Fortschreibung Umweltbericht - Stand: 01.06.2023

Abbildung: Geltungsbereich der Satzung Nr. 72 (Quelle: © Stadt Nürnberg)

1. Ziel der Satzung, Plangrundlagen

Das Satzungsverfahren Nr. 72 wurde eingeleitet, um planungsrechtliche Festsetzungen eines Teilbereiches des Bebauungsplan Nr. 3787 aufzuheben. Der Teilbereich umfasst den Bauhof zwischen Königstormauer, Peuntgasse, An der Sparkasse und Lorenzerstraße und befindet sich auf einem qualifizierten Teil des Bebauungsplans. Planungsanlass ist die klimaangepasste Umgestaltung des Bauhofs hinsichtlich mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität durch einen Rückbau der PKW Stellflächen und eine Änderung der Verkehrsführung. Die Bauhof-Umgestaltung ist Bestandteil des Aktionsplans des Masterplans Freiraum. Übergeorgnetes Ziel ist es den bislang stark versiegelten Bauhof in der Altstadt im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung aufzuwerten.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan werden im Satzungsbereich Flächen des Gemeinbedarfs mit Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung dargestellt. Gemischte Flächen umgrenzen das Satzungsgebiet von Westen, Norden sowie Süden mit teils kulturellen bzw. kirchlich-religösen Einrichtungen. Im Osten grenzt der Planungsbereich an Gebäuden für gemeinbedarflich-kulturelle Zwecke. Im Bebauungsplan Nr. 3787 sind drei Grünflächen mit der Zweckbindung Parkanlage westlich der Kunsthalle Nürnberg und nördlich des Baumeisterhauses festgesetzt.

Das 4400 m^2 große Satzungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Lorenzer Altstadt. Es wird begrenzt von Gebäuden der öffentlichen Verwaltung und befindet sich in unmittelbarer Nähe der kürzlich ausgeweiteten Fußgängerzone „südliche Königsstraße“, die zwischen Hauptbahnhof und der Altstadt eine wichtige Verbindung für Fußgängerströme bietet. Diese Verbindung grenzt nun an den Bauhof, weil auch die Nebenstraße „Königtormauer“ dem Fußgängerverkehr gewidmet wurde. Dadurch wird in Zukunft ein erhöhtes Aufkommen von Fußgängern im Bauhof erwartet.

Mit der Ausdehnung der Fußgängerzone existieren für den MIV nur noch zwei Erschließungen zum Bauhof und der planerisch festgehaltenen Tiefgarage: Einerseits die Zufahrt aus dem Südwesten durch die Einbahnstraße „Peuntgasse“, andererseits die Zu-und Abfahrt aus dem Norden durch die Straße „An der Sparkasse“. Naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Gebiete liegen im Planungsgebiet nicht vor. .

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens ist gem. §2 Abs. 4 i.V.m. §1 Abs. 8 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Nach dem Inkrafttreten der Satzung Nr. 72 wird der Bebauungsplan partiell aufgehoben, sodass Stellplätze zugunsten einer klimaangepassten Neugestaltung zurückgebaut werden können. Bauvorhaben werden mit dem Inkrafttreten gem. §34 BauGB beurteilt. Infolgedessen sind – soweit möglich – auch die indirekten bzw. sekundären Auswirkungen einer nachfolgenden Bebauung zu betrachten und zu bewerten.

2. Bestandsanalyse, Bewertung und konfliktmindernde Maßnahmen

Fläche, Boden, Wasser

Das Satzungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt und abschließend entwickelt. Lediglich im Nordosten ist eine Grünfläche existent. Der Bauhof wird zu allen Seiten durch Gebäuden der öffentlichen Verwaltung eingegrenzt und wird fast gänzlich als PKW Stellplatzfläche für die städtischen Ämter und die Öffentlichkeit genutzt. Nach Inkrafttreten der Erweiterung der Fußgängerzone existieren 42 oberirdische Stellplatzflächen. Ein Teil der ehemaligen unterirdischen Lutfbunkeranlage wird als Tiefgarage der Sparkasse genutzt. Der andere, südlichere Teil wird durch den Verein kunstbunker e.V. als Austellungsfläche genutzt.
Durch den hohen Versiegelungsgrad und die Unterbauung (Tiefgarage und Bunkeranlage) sind die Bodenfunktionen kaum intakt. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind beim Umweltamt nicht bekannt. Oberflächengewässer liegen keine vor. Das Grundwasser ist in Tiefen über 10 m anzutreffen. Infolge des hohen Versiegelungsgrads hat das

Gebiet für die Schutzgüter Fläche wie auch Boden und Wasser eine geringe ökologische Bedeutung und Wertigkeit.

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten; die Auswirkungen sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Unterbauung gering. Mit Ausnahme eines Rasenbereiches und zwei Hochbeeten im Norden sowie einer Reihe von Baumscheiben und kleineren Strauchpflanzungen ist der Geltungsbereich versiegelt. Die dominante Baumart zwischen 10 und 17 Metern Höhe ist die Robinie, zudem sind drei größere Spitzahorne sowie eine Birkenpappel vorhanden. Neben der zu beachtenden Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg ist die Entfernung und der Rückschnitt von Fassadenbegrünung nach § 39 BNatschG untersagt. Im und um den Geltungsbereich der Satzung liegen Gebäude, in denen sich Habitate von geschützten Tierarten (Mauersegler, Turmfalke und Fledermäuse) befinden.

Die planungsrechtliche Aufhebung zum Rückbau der PKW-Stellflächen zugunsten einer Begrünung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Fortbestand der vorhandenen Tierarten und der Vegetation.

Kulturgüter

Das Ortsbild im Plangebiet ist durch dessen Nutzungsgeschichte geprägt. Der Bauhof liegt im Ensembleschutzgebiet der Altstadt und bildet gegenwärtig einen eher unauffälligen, aber zentralen Platz innerhalb der Lorenzer Altstadt. Der Platz wird begrenzt von zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden wie das Baudenkmal Baumeisterhaus, das Künstlerhaus, die Kunsthalle und der historischen Stadtmauer. Unter der befestigten Satzungsfläche befindet sich ein Bunker, der eine Kunstausstellung unterbringt (kunstbunker e.V.– forum für zeitgenössische kunst). Das Planungsgebiet ist dadurch im Einzugsbereich des KunstKulturQuartiers, das zahlreiche Kultureinrichtungen und –veranstaltungen beheimatet. Außerdem bestehen wichtige Blickbeziehungen zwischen dem Satzungsgebiet und den denkmalgeschützten Bauwerken. Insofern ist der Bauhof in einem prägenden und lebhaften Teil der Kulturlandschaft Nürnberger Altstadt.

Der historisch-kulturelle Nutzungshintergrund des Bauhofs führt dazu, dass bei Bodeneingriffen im Rahmen der Umbaumaßnahmen zur Begrünung potenzielle archäologische Befunde nicht auszuschließen sind, insbesondere auf Flächen jenseits der Unterbauung.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art, etwa zum Rückbau des Parkplatzes oder der Neugestaltung als Grünanlage, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Mit der Aufhebung der planerischen Festsetzungen eines Teilgebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Kulturgüter zu erwarten.

Landschaft

Der Bauhof ist in den Aktionsplan des Masterplans Freiraum aufgenommen. Der Aktionsplan sieht gemäß gesamtstädtischem Freiraumkonzept innerhalb der Altstadt die Schaffung von neuen Freiraumqualitäten durch die Umwamdlung von Stellplatzflächen vor („Stadtplatz statt Stellplatz“). Diese zusätzlichen Freiraumflächen sind notwendig, da in der Alstadt laut gesamtstädtischen Freiraumkonzept ein öffentliches Grünflächendefizit von 1,7 ha vorherrscht. Durch die Platzumgestaltung des Bauhofs können neue Wechselwirkungen mit den Kultureinrichtungen des KunstKulturQuartiers hergestellt werden

Der Bauhof wurde bereits in diesem Jahr im Zuge der Erweiterung der Fußgängerzone mit ersten Sofortmaßnahmen umgestaltet. Im Zuge der dauerhaften Umgestaltung sollen weitere Grün- und Freiflächen durch Reduzierung öffentlicher PKW-Stellplätze hergestellt werden. Mit der Aufhebung der Festsetzungen kann der Flächenverbrauch aus Stellplatzflächen für den ruhenden MIV durch eine strategische Freiraumplanung abgelöst werden.

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind somit keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft zu erwarten.

Erholung, Lärm, Abfall, Störfallvorsorge

Im Plangebiet ist mit Ausnahme einer Grünfläche mit Sitzgelegenheit keine erholungswirksame Fläche vorhanden, sodass dem „Schutzgut Erholung“ in dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zukommt. Trotz der zentralen Lage wirkt Lärm auf das Plangebiet nur im geringem Umfang ein. Die Aufhebung der Festsetzungen für den Teilbereich des B-Plans Nr. 3787 ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Zielsetzung für den Lärmschutz (Verkehr sowie Gewerbe), für abfallrechtliche Belange und für die Störfallvorsorge ohne Belang.

Nachteilige Auswirkungen sind somit durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf die Schutzgüter Erholung, Lärm, Abfall und Störfallvorsorge nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Laut Stadtklimagutachten aus dem Jahr 2014 liegt der Bauhof bei Betrachtung der Temperaturverteilung während einer windschwachen Sommernacht im sehr hohen Temperaturfeld von über 21°C. Aufgrund der hohen Versiegelung und dichten Bebauung ist die bioklimatische Situation im Planungsgebiet ungünstig. Für das Schutzgut Klima hat die vorgesehene Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen keine Auswirkungen.
Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 3787 ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Zielsetzung für die Lufthygiene ohne Belang.
Die geplante Entsiegelung durch den Rückbau von PKW-Stellplatzflächen zugunsten einer Begrünung des Bauhofs wird - als indirekte Auswirkung der Aufhebung - zu einem bioklimatisch aufgewerteten Bereich führen. Dies wird aber in umliegenden Stadtgebieten wegen des begrenzten Begrünungsumfangs wahrscheinlich keine messbare Verbesserung der stadtklimatischen Gesamtsituation zur Folge haben.

Neben der Entsiegelung und Bepflanzung von Bäumen, würde sich außerdem eine Fassadenbegrünung an den umgrenzenden Verwaltungsgebäuden mikroklimatisch wie auch aus lufthygienischer Sicht günstig auswirken.

Umweltauswirkungen und konfliktmindernde Maßnahmen
Durch die geplante Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange, auch nicht hinsichtlich Wechsel- und/oder kumulativer Auswirkungen. Konfliktmindernde Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3. Methodik – geprüfte Alternativen – Maßnahmen zur Überwachung

Eine Geländebegehung fand am 05.09.2022 statt. Planungsalternativen wurden nicht vorgelegt. Konfliktmindernde Maßnahmen sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Zusammenfassung

Die Satzung Nr. 72 dient der Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Teilbereich des qualifizierten B-Plans Nr. 3787. Der Hauptteil des Satzungsgebiets liegt im Bauhof zwischen den Gebäuden der Stadtverwaltung, Königstormauer, Peuntgasse, An der Sparkasse und Lorenzerstraße. Planungsziel ist die Umgestaltung des Bauhofs mit mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität in Verbindung mit einem Rückbau der PKW-Stellflächen und eine Änderung der Verkehrsführung.

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Bodeneingriffe zur Umgestaltung sind mit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und einer archäologischen Begleitung durchzuführen. Zudem kann bei einer weiteren Optimierung der Gestaltungsplanung – insbesondere mit Entsiegelung und Begrünung – der Freiraumcharakter des Bauhofs gestärkt weden. Dadurch können indirekt positive Auswirkungen auf zahlreiche Umweltbelange, wie z.B. Klima, Luft, Boden, Landschaft und Erholung resultieren.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Nürnberg, den 01.06.2023
Umweltamt / Umweltplanung
i.A.

gez. i.V. Wellmann gez. Barut (-74463)

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 Frei- flächen 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 alter-nativer 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 Ab- wägung zu berücksichtigen (Abwägungs- direktiven 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 Biotop-verbund 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 Verkehrsflug- hafen 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 Sport- anlagenlärmschutzverordnung 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 sozial- adäquat 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. Ab 01.01.2023 sinkt im Neubaubereich das zulässige Primärenergieniveau von 75 auf 55 %.

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).

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“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

Beschlussvorlage
Stpl/022/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Aktivierung von Bauflächen:
Baugebote im Rahmen der Umlegung „Tiefes Feld„

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

Baugebote können über den Besitz relevanter Einzelgrundstücke hinaus zielführend für eine räumlich fokussierte städtebauliche Entwicklung Nürnbergs sein. Im Bestand wurden dazu bereits verschiedende Projekte der Verwaltung erfolgreich durchgeführt, ein Baugebot durchgesetzt werden mußte dabei bisher nicht, allein die Ankündigung zeigte jedoch regelmäßig den gewünschten Erfolg.

Das BauGB ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen den Einsatz von Baugeboten im Zuge von Umlegungsverfahren. Der Umlegungsausschuss und seine Geschäftsstelle können auf Ersuchen des Nürnberger Stadtrates die Möglichkeit der Anordnung von Baugeboten im Zuge laufender Umlegungsverfahren prüfen. Die Anordnung von Baugeboten im Umlegungsgebiet "Tiefes Feld" würde es ermöglichen, die Gebietsaufsiedlung nach Herstellung der gesicherten Erschließung zu beschleunigen, gerade vor dem Hintergrund der städtebaulichen Vorleistungen im Umlegungsgebiet, insbesondere der Errichtung der U-Bahn.

Die Stadt Nürnberg könnte von diesem Vorgehen städtebaulich, wohnungspolitisch, kommunalfiskalisch und bodenpolitisch profitieren.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Für mglw. anfallende Kosten für Zwischenerwerbe durch entstehende Übernahmeansprüche von betroffenen Grundstückseigentümern (gem. § 176 Abs. 4 Satz 2 BauGB) sollen der Verwaltung bedarfsweise Mittel zur Verfügung gestellt werden.

(→ *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:

Die mögliche Anordnung von Baugeboten zur Gebietsaufsiedlung hat keine gruppenspezifische oder ökologische Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☒ **Geo**

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beauftragt den Umlegungsausschuss zur Gewährleistung der späteren städtebaulichen Entwicklung im Umlegungsgebiet „Tiefes Feld“ die Anordnung von Baugeboten für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4445 und zugehöriger Teilbebauungspläne auf Grundlage von § 59 Abs. 7 BauGB zu prüfen.

Die Anordnung und Fristsetzung zur Realisierung der Baugebote erfolgt zum Zeitpunkt, ab dem die Fertigstellung der in den Bebauungsplänen festgesetzten Erschließungsanlagen gem. § 125 BauGB zeitlich bestimmbar wird.

Für die mglw. anfallenden Kosten für Zwischenerwerbe durch entstehende Übernahmeansprüche von betroffenen Grundstückseigentümern sollen der Verwaltung bedarfsweise Mittel zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig verpflichtet sich die Stadt, die Entwicklung auf den eigenen Grundstücken schnellstmöglich zu realisieren.

Beilage

Betreff:
Aktivierung von Bauflächen: Baugebote im Rahmen der Umlegung „Tiefes Feld“

Anlass
Aufgrund der ersten positiven Ergebnisse der "Baugebot-Testreihe", die vom Ausschuss für Stadtplanung im Jahr 2019 in Auftrag gegeben wurde, hat der Ausschuss für Stadtplanung die Verwaltung am 23.06.2022 beauftragt, bei Bedarf städtebaulich relevante Bauflächenpotenziale mithilfe von Baugeboten gemäß § 176 BauGB zu mobilisieren. Ziel soll sein, die „Anwendung des Baugebotes als ein auf Kooperation setzendes Instrument zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen“ zu verstetigen. Bei fehlender Kooperationsbereitschaft von betroffenen Eigentümern hat der Rat der Verwaltung „in Fällen von besonderer städtebaulicher Relevanz auch die formale Anordnung eines Baugebotes“ als Handlungsoption eingeräumt (vgl. Beschlussvorlage Stpl/032/2022). Gegenwärtig wird auf Grundlage des Beschlusses eine weitere „Baugebote-Testreihe“ vorbereitet, über die zu gegebener Zeit im Ausschuss für Stadtplanung berichtet wird.

Ein Anordnen von Baugeboten über relevante Einzelgrundstücke hinaus kann zielführend für eine räumlich fokussierte städtebauliche Entwicklung Nürnbergs sein: Das BauGB ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen den Einsatz von Baugeboten im Zuge von Umlegungsverfahren. Dies bietet sich besonders bei jenen Formen der amtlichen Bodenordnung an, die zwingend erforderliche Erschließungsflächen für öffentliche Nutzungen schaffen, ins städtische Eigentum bringen und gleichzeitig Neubauland neuparzellieren („Erschließungsumlegung“). Hierbei sichert die Verwaltung Gebietserschließungen und kann mithilfe der Baugebote aus der Umlegung – zeitnah zur Baurechtschaffung – auf die Aufsiedlung des Neubaulands hinwirken.

Auf diesem Wege kann der Entstehung umfangreicher, aber lange Zeit ungenutzter Baurechte wie bspw. im Plangebiet „Röthenbach Ost“ (Bebauungsplan Nr. 4153) entgegenwirkt werden. Die Baugebote liefern im Kontext der Bodenordnung ein Instrument, um städtebaulich unerwünschten Zuständen (z.B. prägende Baulücken) in den Planungsgebieten proaktiv entgegenzutreten. Ebenso fördern sie den sinnvollen Einsatz städtischer Finanzmittel (Vermeidung der Herstellung und des Unterhalts von unter- bis ungenutzter Erschließungsinfrastruktur).

Baugebote im Zuge der Erschließungsumlegung
Städtebauliche Gebote können in eigenständigen Verfahren per Bescheid, aber auch im Rahmen von Umlegungsverfahren angeordnet werden. Rechtsgrundlage bei Umlegungsverfahren bildet § 59 Abs. 7 BauGB, mit dessen Hilfe die Gemeinde dem Umlegungsausschuss ihre Befugnis, Baugebote anzuordnen, überträgt: „Die Umlegungsstelle – der Umlegungsausschuss auf Antrag der Gemeinde – kann bei der Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen des § 176 ein Baugebot […] anordnen.“ Der Umlegungsausschuss entscheidet demnach erst auf Ersuchen des Nürnberger Stadtrates und unter Nachweis der geprüften Voraussetzungen über die Möglichkeit der Anordnung von Baugeboten (Umlegungsbeschluss erforderlich).

Bei der Anwendung des § 59 Abs. 7 BauGB gelten die in den §§ 175 /176 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anordnung von städtebaulichen Geboten:

- *Städtebauliche Erforderlichkeit der Maßnahme*: Zunächst muss die Erforderlichkeit der Maßnahme gegeben sein, um die geordnete städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde zu gewährleisten. Die Erforderlichkeit kann etwa bestehen, wenn die angeordnete Bebauung ab Vorliegen einer gesicherten Erschließung zur Entspannung eines angespannten Wohnungsmarktes beiträgt (vgl. § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- *Gesicherte Erschließung:* Das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung gem. §§ 30 ff. BauGB ist Bestandteil der bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorbedingungen für sämtliche spätere Vorhaben im gegenwärtigen Umlegungsgebiet. Bei Erschließungsumlegungen besteht im Unterschied zu regulären Baugebotsverfahren stets ein unvermeidlicher Zeitversatz zwischen der Anordnung und dem Vorliegen einer gesicherten Erschließung und somit von

Baurecht. Aus diesem Grunde können die Baugebote hier nicht zeitnah realisiert werden; dies muss bei Bestimmung einer angemessenen Realisierungsfrist für betroffene Grundstückseigentümern gewürdigt werden.

Weiterer Verfahrensgang und Folgen, sofern der Umlegungsausschuss dem Antrag stattgibt:

- Die Anordnung der Baugebote wird durch die in § 68 Abs. 1 Nr. 7 BauGB vorgeschriebene Aufnahme in das zu erstellende Umlegungsverzeichnis übernommen. Gemeinsam mit dem Umlegungsverzeichnis kann die dort vermerkte Anordnung von Baugeboten vor Wirksamwerden des Umlegungsplanes vor Baulandgerichten angefochten werden. Mit In-Kraft-Treten des Umlegungsplanes nach §71 werden die Umlegungsvermerke aus dem Grundbuch gelöscht. Für die Vollziehung der Baugebote einschließlich der Regelung von Übernahme und Entschädigungsansprüchen bleibt nach Abschluss des Umlegungsverfahrens die Gemeinde zuständig.
- Inhaltlich gelten folgende Anforderungen: Rechtlich gesehen muss das Baugebot hinreichend bestimmt sein (Bebauung eines bestimmten Grundstücks bei Vorlage eines Bauantrages innerhalb angemessener Frist unter Berücksichtigung der noch herzustellenden Erschließungsanlagen). Aus Sicht der Gemeinde sollte das Baugebot nach Fristablauf ausreichend sanktionierbar sein (z.B. mit Zwangsgeld).
- Wechselt ein Grundstückseigentümer, bleibt das Baugebot aufgrund der Grundbucheintragung unberührt. Kommt der Eigentümer der Anordnung nachweislich vor Fristablauf nach, wird der Eintrag gelöscht.
- Im Zuge der Anordnung können Grundstückseigentümer, sofern es ihnen subjektiv unzumutbar ist, einen Übernahmeanspruch für ihr Grundstück gegenüber der Gemeinde gem. § 176 Abs. 4 Satz 1 BauGB geltend machen (sofern sie das Grundstück nicht an Bauwillige verkaufen wollen oder können). Bei Eintreten dieser Konstellation hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Baugebot nicht zu vollstrecken (Ermessensentscheidung) bzw. gem. § 176 Abs. 4 Satz 2 BauGB als Zwischenerwerberin für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft aufzutreten.

<u>Baugebote im Umlegungsgebiet Tiefe Feld</u>
Der Einsatz des vorgestellten Instruments wird für die weitere Entwicklung des Bebauungsplan- und Umlegungsgebietes „Tiefes Feld“ (Bebauungsplan 4445 mit Teilbebauungsplänen 4445 A/B/C) als sinnvoll erachtet. Die Anordnung von Baugeboten innerhalb der Erschließungsumlegung für das „Tiefe Feld“ und damit verbundene Beschleunigung der Aufsiedlung erzeugt – wie im Vorangegangenen beschrieben – einen vertretbaren Mehraufwand für die Verwaltung. Der zu erwartende Mehrwert der Vorgehensweise ist gleichsam städtebaulich, wohnungspolitisch, kommunalfiskalisch und bodenpolitisch darstellbar:

- Die z.T. bereits rechtskräftigen Angebotsbebauungspläne besitzen große Wohnungskapazitäten, die nach der langen Gebietsentwicklungsdauer zeitnah realisiert werden sollten, um neue urbane Quartiere im Nürnberger Westen entstehen zu lassen.
- Die Stadt Nürnberg ist erheblich in Vorleistung für die Aufsiedlung der Plangebiete gegangen durch U-Bahn-Bau, erbrachte Öko-Ausgleiche, Grunderwerbe für öffentliche Flächen, Bodenordnungsmaßnahmen sowie sonstige Planungs- und Herstellungskosten. Bei Ausbleiben der vollumfänglichen Nutzung verursacht gerade der Unterhalt geschaffener aber nicht ausgelasteter Infrastruktur erhebliche Kosten.
- Geplante Infrastruktureinrichtungen aus den Bereichen Schule/ Soziales / Energie sind tlw. fördergebunden sowie in der Bedarfsplanung stark abhängig von der Aufsiedlung und Einwohnerentwicklung des Plangebiets.
- Der Stadtrat bekräftigt seine Haltung in der Boden- und Wohnungspolitik, um den hohen Bedarf an Wohnraum im freien und geförderten Wohnungsbau abzudecken. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die "Strategie Wohnen 2030" sowie die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg. Ein weiteres Ziel ist die Förderung der Innenentwicklung durch die verstärkte Umsetzung bereits dargestellter Bauflächen.

Aus vorgenannten Gründen wird dem Ausschuss für Stadtplanung daher folgende Beschlussfassung empfohlen:

Zur Gewährleistung der späteren städtebaulichen Entwicklung im Umlegungsgebiet „Tiefes Feld“ beauftragt der Ausschuss für Stadtplanung den Umlegungsausschuss, eine Anordnung von Baugeboten für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4445 und zugehöriger Teilbebauungspläne auf Grundlage von § 59 Abs. 7 BauGB zu prüfen.

Die Anordnung und Fristsetzung zur Realisierung der Baugebote erfolgt zum Zeitpunkt, ab dem die Fertigstellung der in den Bebauungsplänen festgesetzten Erschließungsanlagen gem. § 125 BauGB zeitlich bestimmbar wird.

Für die mglw. anfallenden Kosten für Zwischenerwerbe durch entstehende Übernahmeansprüche von betroffenen Grundstückseigentümern sollen der Verwaltung bedarfsweise Mittel zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig verpflichtet sich die Stadt, die Entwicklung auf den eigenen Grundstücken schnellstmöglich zu realisieren.

Beschlussvorlage
Stpl/025/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächenentwicklung nördlich des Rochusfriedhofs

Anlagen:

Entscheidungsvorlage
Bekanntmachung Förderprogramm "Anpassung Urbaner Räume an den Klimawandel"
Interim_Parken
Strukturkonzept

Sachverhalt (kurz):

Die N-ERGIE AG möchte den Standort Plärrer schrittweise weiterentwickeln. Im Fokus steht hierbei vor allem auch die Fläche im rückwärtigen Bereich des Verwaltungsgebäudes, die zum Rochusfriedhof orientiert ist. Die derzeitigen Planungen sehen vor, dass der nördliche Teilbereich zunächst interimsweise als Parkplatzfläche genutzt werden soll. Dadurch bietet sich die Chance, im südlichen Teil unter Einbeziehung der heutigen Straße „Beim Rochuskirchhof“ einen neuen Stadtteilpark (Arbeitstitel „RochusPark“) zu schaffen, der für Gostenhof einen erheblichen Mehrwert bedeuten würde. Gleichzeitig erhielte das rückwärtige Entrée zum Volksbad ebenfalls eine Aufwertung.

Vor dem Hintergrund der Wärmewende liegt der Fokus der N-ERGIE AG derzeit im Netzausbau und nicht unmittelbar in der Grundstücksentwicklung. Mittel- bis langfristig wird jedoch eine qualitätsvolle und nachhaltige Bebauung auf dem Gelände vorgesehen. Die vorgezogene Realisierung des "RochusParks" stellt einen ersten Baustein dar.

Eine Realisierung des Projekts soll kapazitativ nicht zu Lasten anderer geplanter Projekte z.B. des Masterplan Freiraum oder der Urbanen Gartenschau 2030 gehen. Vorbehaltlich der Finanzierung - die Maßnahme kann nicht aus den Mitteln für die Volksbadsanierung beglichen werden - ist daher nun geplant, dass NürnbergBad-Projektgruppe Volksbad aufgrund der Abhängigkeit der neuen Grünfläche die Bauherrenrolle und Projektsteuerung für den „RochusPark“ übernimmt.

Fördermöglichkeiten z.B. über Sonderprogramme des Bundes oder über die Städtebauförderung, werden derzeit geprüft.

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	2.600.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	2.600.000 €	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:
Finanzierung ist noch zu klären
Aktuelle Kostenprognose von NüBad als Netto-Kalkulation

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:

Diverstiy-Themen werden im Rahmen der Objektplanung abgearbeitet

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **BGA-SE**

☒ **3.BM / NüBad**

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss begrüßt die vorgezogene Realisierung des "RochusParks" durch Nürnberg Bad und beauftragt die Verwaltung, mit der N-ERGIE AG Verhandlungen zur Übertragung der Flächen aufzunehmen, Fördergelder einzuwerben und die notwendigen Eigenmittel bereit zu stellen

Flächenentwicklung nördlich des Rochusfriedhofs
Entscheidungsvorlage

Die N-ERGIE AG möchte den Standort Plärrer schrittweise weiterentwickeln. Im Fokus steht hierbei die Fläche im rückwärtigen Bereich des Verwaltungsgebäudes, die zum Rochusfriedhof orientiert ist. Während der nördliche Teilbereich zunächst als interimsweise Parkplatzfläche genutzt werden soll, bietet der südliche Teil die Chance, unter Einbeziehung der heutigen Straße „Beim Rochuskirchhof“ einen kleinen neuen Stadtteilpark (Arbeitstitel RochusPark) zu schaffen, der für Gostenhof einen erheblichen Mehrwert bedeuten würde.

Abbildung 1: Orthophoto im Umfeld des N-ERGIE-Geländes (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zwischen Plärrerhochhaus und Bürokomplex entlang der Südlichen Fürther Straße, dem Städtischen Volksbad, dem ev. Rochusfriedhof sowie der Wohnbebauung entlang der Imhoffstraße befindet sich das Betriebsgelände der N-ERGIE AG. Derzeit sind die rückliegenden Flächen mit eingeschossigen Gewerbehallen und ebenerdigen Stellplätzen bestanden. Die Flächen werden über die Stichstraße „Beim Rochuskirchhof“ und die Imhoffstraße erschlossen.

Parallel zum aktuell gestarteten Rückbau der Bestandsbauten Fuhrpark wird im Zuge einer Altlastensanierung die Entfrachtung der durch die ehemalige städtische Gaswerknutzung bis 1905 im Boden befindlichen Schadstoffe durchgeführt. Die Beräumung erfolgt parallel zur Sanierung des Volksbades. Die Vorbereitungsmaßnahmen sollen die zukünftige Entwicklung einer gemischt genutzten Quartiersbebauung in Verbindung mit Parkraum für Mitarbeitende der N-ERGIE und VAG, Gäste des Volksbades sowie im Quartier wohnende Menschen nachhaltig und der Nähe zur Altstadt entsprechend entwickelt werden. Eine neue öffentlich nutzbare Grünfläche sowie die Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen sollten die bestehenden Defizite an Grün- und Freiflächen im Stadtteil abmildern und das Volksbad sowie die neuen Nutzungen in das Quartier einbinden.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen der Energiewende liegt der Fokus der N-ERGIE jedoch derzeit im Netzausbau im Strom- und Fernwärmebereich. Mittel- bis langfristig

wird jedoch weiterhin eine qualitätsvolle und nachhaltige Quartiersentwicklung auf dem Gelände vorgesehen. Grundlage hierfür soll ein Strukturkonzept bilden, das die Einbindung in den städtebaulichen Kontext gewährleisten soll.

Ziele und Bausteine des Strukturkonzeptes

Bebauung

- Entwicklung eines gemischt genutzten, durchgrünten und belebten Quartiers (Wohnen und nicht störendes Gewerbe).
- Die zukünftigen Bauflächenpotentiale ziehen sich im Vergleich zur bestehenden baulichen Kante in Richtung Norden zurück, um dadurch öffentlichen Freiraum im direkten Anschluss an den ev. Rochusfriedhof zu schaffen.
- Kurzfristig sollen die Bauflächenpotentiale als Interim für ebenerdige Stellplätze genutzt werden, um die Stellplatzbedarfe der N-ERGIE AG, VAG sowie des Volksbades decken zu können. Dadurch kann eine neue öffentliche Grünfläche zeitlich und räumlich unabhängig von der zukünftigen Quartiersbebauung final hergestellt werden.

Rochuspark

- Herstellung einer neuen, öffentlich nutzbaren Grünfläche im nördlichen Anschluss an den ev. Rochusfriedhof.
- Umsetzung einer baumbestandenen Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten, temporären Aktions- bzw. Improvisationsflächen für Vereine und die Nachbarschaft.
- Inszenierung und Sichtbarmachung des Themas „Wasser und Schwammstadt“ durch Wiederverwendung des Bade- und Dachwassers des städtischen Volksbades (Wasserband, Wasserkunst, Versickerung, Bewässerung etc.).
- Sensible Einbindung und Aktivierung des ev. Rochusfriedhofes.

Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen

- Aufwertung und Stärkung der Achse zwischen der Straße „Beim Rochuskirchhof“ und Imhoffstraße als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in Gostenhof und Richtung Altstadt und Pegnitzaue.

Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raumes

- Inszenierung und Aufwertung des 2. Eingangsbereiches des städtischen Volksbades, Einbezug in den RochusPark (Thema Wasser).
- Aktivierung der Erdgeschosszone der neuen Quartiersbebauung im Anschluss an den RochusPark zur Belebung des Quartiers (z.B. gastronomische Nutzungen im Eingangsbereich RochusPark / Imhoffstraße).
- Erhalt bzw. Ergänzung der Straßenbäume entlang der Südlichen Fürther Straße und der Straße „Beim Rochuskirchhof“.
- Entwicklung eines Grünstreifens entlang der Imhoffstraße. Bei Verzicht auf die öffentlichen Stellplätze entlang der Imhoffstraße bzw. Umgestaltung als Längsparker kann zusätzlicher Raum für einen ausreichend breiten Gehweg mit stadtklimatisch wirksamem Grünstreifen geschaffen werden. Der Verlust an Stellplätzen wird mindestens teilweise im Neubau Parkhaus („Quartiersgarage“) als Ersatz eingeplant. Die Stellplätze in der „Quartiersgarage“ werden gegen Gebühr bereitgestellt werden.

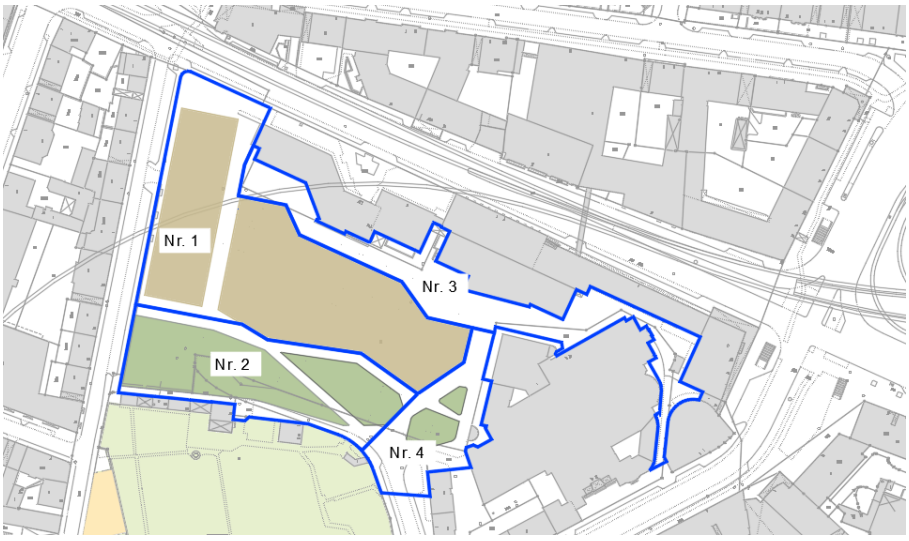
Erschließung

- Verkürzung der bestehenden Stichstraße „Beim Rochuskirchhof“ mit Verlegung der Wendeanlage.
- Erschließung der zukünftigen Quartiersbebauung über die Südliche Fürther Straße zur Entlastung und Aufwertung der Imhoffstraße.
- Gewährleistung der erforderlichen An- und Ablieferungsverkehre N-ERGIE und Volksbad.
- Sicherstellung der Erschließung der Aussegnungshalle sowie der Ver- und Entsorgung des ev. Rochusfriedhofs.

Strukturkonzept

Quelle: N-ERGIE AG

Flächenbilanz Strukturkonzept



Nr. 1	Wohnen / Gewerbe / Parkraum	7.850 m²
Nr. 2	Grünzug am Rochuspark (einschl. Erschließungsflächen)	4.140 m²
Nr. 3	Betriebsflächen STWN	3.450 m²
Nr. 4	Vorbereich 2. Eingang Städt. Volksbad	1.970 m²

Interimnutzung und Stellplatznachweis

Kurzfristig sollen die Bauflächenpotentiale (Teilfläche Nr. 1) als Interim für ebenerdige Stellplätze genutzt werden, um die Stellplatzbedarfe der N-ERGIE, VAG sowie des Volksbades bis zur Errichtung des geplanten Parkhauses decken zu können. Die öffentliche Grünfläche am Rochusfriedhof (Teilfläche Nr. 2) könnte zeitlich und räumlich unabhängig von der zukünftigen Quartiersbebauung bereits final umgesetzt werden. Derzeit ist die Herstellung von ca. 220 PKW-Stellplätzen plus ca. 120 Fahrradabstellplätzen (einschl. Bestand) vorgesehen. Die Anzahl entspricht einer deutlichen Reduzierung zum bisherigen Bestand an PKW-Stellplätzen (vgl. nachfolgende Tabelle).

	PKW-Stellplätze (STP)	
	Bisheriger Bestand im Plangebiet	**Geplant (gesamt)**
N-ERGIE AG / VAG	324 STP für Beschäftigte und Dienstfahrzeuge (davon 136 STP Nachweis für Beschäftigte lt. Bescheid 20.02.2008)	191 STP (davon 55 STP für Dienstfahrzeuge)
Städtisches Volksbad		28 STP (vgl. Bescheid 31.05.202)
Zukünftig bei Quartiersentwicklung 20xx		
Neue Wohn- und Gewerbenutzungen		Ca. 50 STP (Annahme reduzierter Stellplatzschlüssel bei ca. 60 WE plus Gewerbeflächen)
Anwohner, Carsharing, Barrierefreie Stellplätze		+ xx STP (nach Bedarf)

<u>Vorgezogene Realisierung eines neuen Parks</u>

Quelle: N-ERGIE AG / GSP

Kennzahlen

Park		
Grundstücksfläche	ca. 4.155 m²	
davon Entsiegelung	ca. 3.100 m²	z.T. versiegelte Wegeverbindungen
Eigentum N-ergie heute	2.983 m²	
Eigentum Stadt heute	1.172 m²	
Kostenschätzung (netto)	ca. 1,8 Mio. €	ohne Kostenansatz für Altlastensanierung
Förderung	ca. 0,9 Mio. €	Annahme StBauF (s.u.): 60% ff-Kosten
Eigenanteil	**ca. 0,9 Mio. €**	**Aufteilung Stadt / N-ergie noch offen**

Vorbereich Volksbad		
Grundstücksfläche	1.970 m²	
davon Entsiegelung	300 m²	Entsiegelungsanteil möglichst erhöhen!!
Eigentum N-ERGIE heute	1.217 m²	
Eigentum Stadt heute	753 m²	
Kostenschätzung (netto)	ca. 0,8 Mio.€	ohne Kostenansatz für Altlastensanierung
Förderung	ca. 0,4 Mio.€	Annahme StBauF (s.u.): 60% ff-Kosten
Eigenanteil NüBad	ca. 0,2 Mio. €	Vorbereich Volksbad; ohne Kostenansatz für Altlastensanierung
Verbleibendes Delta	**ca. 0,2 Mio. €**	**Übernahme / Aufteilung noch offen**

Umsetzung und personelle Ressourcen

Eine Realisierung des Projekts darf nicht zu Lasten anderer geplanter Projekte z.B. des Masterplan Freiraum oder Urbanen Gartenschau gehen. Vorbehaltlich der Finanzierung ist daher denkbar und geplant, dass Nürnberg Bad aufgrund der Abhängigkeit des Bewässerungskonzeptes der neuen Grünfläche die Bauherrnrolle und Projektsteuerung für den neuen RochusPark übernimmt.

Vorgesehener Zeitplan

- **Bis Mitte 2024**: Kurzfristige Umsetzung des Interimsparkplatzes mit Herstellung der neuen Grundstückszufahrt über die Südliche Fürther Straße
- **Bis Mitte 2025** bzw. mit Eröffnung Städtisches Volksbad: Herstellung des westlichen Vorbereiches zweiter Eingang Städtisches Volksbad
- **Möglichst zeitnah zur Eröffnung Städtisches Volksbad:** Herstellung des neuen RochusPark
- **Bis 20xx**: Umsetzung Quartiersentwicklung aktuell nicht absehbar

Bereitstellung der Flächen

Die Grünflächen erstrecken sich zum Teil auf heutigem N-ERGIE Grundstück sowie auf städtischen Grund. Die Stichstraße „Beim Rochuskirchhof“ wird verkürzt und deren Wendeanlage in Richtung Südwesten verlegt. Verhandlungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit mit der N-ERGIE sind zu führen, eine Erbbaurechtslösung (30 Jahre +) wird angestrebt.

Finanzierung / Förderung

Für die Umsetzung des RochusRark bzw. der Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, genauso wie für die neue Erschließung des N-ERGIE-Grundstücks und die damit verbundenen Folgekosten (z. B. hinsichtlich der bestehenden Parkplätze) ist die Bereitstellung von Fördermitteln und städtischen Finanzmitteln erforderlich. Am 15.06.2023 wurde ein Projektaufruf im Rahmen des Förderprogramms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlicht. „Förderfähig sind Projekte, die dem Klimaschutz und der Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel zugutekommen. Dabei stehen die Entwicklung und Erhaltung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiräume wie Parks und Gärten besonders im Vordergrund.“ Die Förderung beträgt bis zu 75% der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben (gegenüber 60% / 80% über Städtebauförderung). Dritte können in die Finanzierung einbezogen werden.

Das Programm erscheint passgenau für das Projekt RochusPark. Die Schaffung einer neuen Grünfläche in einem Gebiet mit erheblichem Grünflächendefizit in Verbindung mit einem innovativen, ungewöhnlichen Bewässerungsansatz über behandeltes Brauchwasser des Volksbads erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass das Projekt im Rahmen dieses Programms gefördert werden kann. Projektskizzen müssen bis zum 15. Sept. eingereicht werden.

Die Höhe des verbleibenden Finanzierungsdeltas ist abhängig von der Förderzusage und der Förderhöhe. Dementsprechend ist nach Vorliegen der Förderzusage die Finanzierung über die Erhöhung des Ansatzes für den Masterplan Freiraum sicherzustellen.

Fazit

Die Chance auf einen neuen Stadtteilpark sollte genutzt werden, indem die verschiedenen Interessen und dementsprechend auch unterschiedliche Finanzierungsquellen gebündelt werden:

- Schaffung eines neuen Quartiersparks und Reduzierung des Defizits an öffentlichen Grünflächen in Gostenhof
- Regenwassermanagement und Nutzung des Volksbad-Brauchwassers für den Park
- Entsiegelung von ca. 3.100 qm Fläche als Beitrag zum Boden- und Klimaschutz
- Baumneupflanzungen als Beitrag zum Klimaschutz und zur Hitzeanpassung
- Rückbau von ca. 1.000 qm Straßenfläche und Schaffung einer neuen, attraktiven Wegeverbindung als Beitrag zur Mobilitätswende
- wertige Anbindung des westlichen Volksbad-Zugangs

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Anpassung
urbaner Räume
an den
Klimawandel

Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel

Klima- und Transformationsfonds

Projektaufruf 2023

Der Bund hat ein erhebliches Interesse an einer klimagerechten Stadtentwicklung und will Städte und Gemeinden bei der Bewältigung der durch die klimatischen Veränderungen bedingten Herausforderungen unterstützen. Insbesondere die gezielte Entwicklung und Modernisierung von Park-, Grün- und Freiflächen hat angesichts der Corona-Pandemie deutlich an Bedeutung gewonnen und kann Vorbildwirkung entfalten für die Stadtentwicklung in Deutschland insgesamt.

Mit dem Bundesprogramm zur „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ sollen daher investive Projekte der Grün- und Freiraumentwicklung mit hoher Wirksamkeit für die Klimaanpassung und den natürlichen Klimaschutz (CO_2-Minderung), mit hoher fachlicher Qualität, mit hohem Investitionsvolumen und mit hohem Innovationspotenzial gefördert werden.

Die Bundesmittel aus dem Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds stehen in den Haushaltsjahren 2023 bis 2026 zur Verfügung.

Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden.

Die Zuwendungen werden nach Maßgabe der §§ 23, 44 BHO gewährt; die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk) werden unverändert Bestandteil der jeweiligen Zuwendungsbescheide.

Mit der Umsetzung und der Begleitung des Programms hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragt.

Kommunen sind aufgerufen, dem BBSR bis zum

15. September 2023

Projektvorschläge zu unterbreiten.

Maßgeblich hierfür sind nachfolgende Rahmenbedingungen:

1. Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel

Das Bundesprogramm zur „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ leistet einen Beitrag zur klimagerechten Stadtentwicklung durch eine gezielte Entwicklung der grünblauen Infrastruktur. Insbesondere Parks und Gärten sind vom Klimawandel bedroht. Durch die zunehmenden klimatischen Veränderungen treffen hier gesellschaftliche und ökologische Herausforderungen aufeinander, die einer neuen, integrierten Herangehensweise und Erprobung bedürfen.

2. Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind vegetabile und bauliche Investitionen sowie investitionsvorbereitende und projektbegleitende Maßnahmen insbesondere in städtischen Grün- und Freiräumen sowie in kulturhistorisch bedeutsamen großflächigen Parks und Gärten, die diese in ihrer Vitalität und Funktionsvielfalt erhalten und weiterentwickeln. Bezogen auf die Leistungen der Klimaanpassung und des natürlichen Klimaschutzes sollen die Investitionen zur Bewältigung stadtklimatischer Defizite (Hitzeinseln, hochwasser- und überflutungsgefährdete Gebiete) beitragen und dabei vorhandene natürliche Kohlenstoffsenken bewahren und neue entwickeln.
Die öffentliche, möglichst barrierefreie Zugänglichkeit ist eine wesentliche Voraussetzung.

Die einzureichenden Projekte sollten einerseits die großen Herausforderungen deutlich machen, vor denen Parks, Gärten und sonstige Grünanlagen in Deutschland derzeit durch die klimatischen Veränderungen stehen (insbesondere Vitalität, Resilienz und Bestandserhalt angesichts zunehmender Extremwetterlagen einhergehend z.B. mit Trockenheit, Hitze, Starkregen und Stürmen). Andererseits sollen sie mit beispielgebenden und zukunftsweisenden Investitionen naturbasierte Lösungen zur Treibhausgasminderung, zur Temperatur- oder Wasserregulierung (Hitze- und Überflutungsvorsorge) aufzeigen. Dabei sind durch eine integrierte Planung und Entwicklung sowie eine naturnahe, biodiverse, multifunktionale Gestaltung auch die vielfältigen weiteren Anforderungen an Grün- und Freiräume zu beachten. Dies betrifft beispielsweise die hohe Bedeutung der Grün- und Freiräume zur Gesundheitsvorsorge, als sozialer Begegnungsort, als Biotopverbund und für nachhaltige Mobilität. Auch investive Maßnahmen zur Weiterentwicklung der grün-blauen Infrastruktur, die – etwa im Rahmen von Hitzeaktionsplänen – der Hitzeminderung dienen, können hier relevant sein.

Gefördert werden anspruchsvolle Erhaltungs- und Entwicklungsvorhaben, hierzu zählen u. a.

- die Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume (Regenwasserrückhalt, Kalt- und Frischluftversorgung, Biotopverbund, Wegeverbindungen),
- großräumige (kulturhistorisch) bedeutsame Parkanlagen,
- die gezielte Ergänzung mit wohnortnahen Freiräumen in klimatisch defizitären Stadträumen (Klimaoasen),
- großräumige Projekte, die graue Infrastruktur in grünblaue umwandeln (Verkehrsräume, Stadtplätze, Brachflächen, Quartiere),
- die Umsetzung von Schwammstadtkonzepten zur Erhöhung des Regenwasserrückhalts, der Verdunstungsleistung, der Grundwasserneubildung und der Wasserverfügbarkeit auch unter Nutzung von Grauwasser.

Soweit möglich, ist die Einbindung des Projekts in lokale Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien darzustellen.

Innerhalb des haushaltsrechtlichen Verpflichtungsrahmens (2023–2026) sind auch mehrjährige Maßnahmen förderfähig.

Förderfähig sind grundsätzlich auch Objekte, die im Eigentum privater Dritter stehen sowie Projekte mehrerer Antragsteller.

Die Fördermaßnahmen müssen klar definiert sein, d.h. sie müssen in Abgrenzung zu anderen Maßnahmen im Umfeld einzeln betrachtet werden können. Die Förderung entsprechender Bauabschnitte ist zulässig.

3. Mindesthöhe der Förderung

Gefördert werden innovative Projekte, die beispielgebend für die Anpassung von Städten und Gemeinden an den Klimawandel und geeignet sind, zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung beizutragen.

Die Mindesthöhe der beantragten Fördersumme beträgt: 500.000 Euro.
Die maximale Förderhöhe beträgt 6 Millionen Euro.

4. Antragsteller

Antragsberechtigt sind die Kommunen, in deren Gebiet sich das zu fördernde Projekt befindet. Bei gemeinsamen Projekten mehrerer Kommunen übernimmt eine Kommune die Federführung.

5. Verfahrensablauf und Auswahl der Projekte

Das Auswahlverfahren ist in zwei Phasen untergliedert.
Nach Einreichung der Projektvorschläge in der 1. Phase erfolgt die Auswahl der Förderprojekte durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages.

Die 2. Phase umfasst die Beantragung einer Bundesförderung in Form einer Projektzuwendung (Zuwendungsantrag) nach Maßgabe der §§ 23, 44 BHO und den dazu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften (VV-BHO) durch die ausgewählten Kommunen.

5. 1 Einreichung von Projektvorschlägen – 1. Phase

In der 1. Phase ist der Projektvorschlag dem BBSR ab dem 15. Juni 2023 bis zum

15. September 2023

in Form der sogenannten Projektskizze online einzureichen.

Das Projektskizzenformular ist ab dem 15. Juni 2023 über das Förderportal des Bundes easy-Online abzurufen:

Projektskizzenformular

Die in easy-Online erstellte Projektskizze ist nach Abschluss des digitalen Antragverfahrens unverändert ausgedruckt und unterschrieben (ggf. mit ergänzenden Unterlagen) dem BBSR bis zum 20. September 2023 (Datum des Poststempels) zuzuleiten.

Nach Vorprüfung der Projektskizzen durch das BBSR bzw. beauftragte Dritte erfolgt die Auswahl der Förderprojekte durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages.

5.2 Beantragung der Zuwendung für die ausgewählten Projekte – 2. Phase

Die zu fördernden Kommunen werden nach der Projektauswahl zu Beginn der 2. Phase durch das BBSR aufgefordert, einen entsprechenden Zuwendungsantrag für die Förderung ihres Projektes zu stellen. Die Erstellung des Zuwendungsantrags richtet sich nach dem in einem Merkblatt näher beschriebenen Verfahren (www.bbsr.bund.de/klima-raeume).

Der Zuwendungsantrag umfasst grundsätzlich das Antragsformular, den Ausgaben- und Finanzierungsplan, den Ablauf- und Zeitplan sowie die entsprechenden Nachweise des kommunalen Finanzierungsanteils (Ratsbeschluss) sowie aller weiteren Mittelgeber.

Ein Anspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

6. Auswahlkriterien

Für die Auswahl der Förderprojekte (1. Phase) sind neben der Wirksamkeit zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auch Aspekte wie das Investitionspotenzial, die Innovationskraft, die gestalterische Qualität, die Beteiligung der Bürger und die zügige Umsetzbarkeit von Bedeutung.

7. Komplementärfinanzierung

Förderprojekte müssen von den betreffenden Kommunen mitfinanziert werden.
Der Bund beteiligt sich mit **bis zu 75 Prozent** an den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben.

Der Eigenanteil der Kommunen beträgt **mindestens 25 Prozent** der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben; bei Vorliegen einer **Haushaltsnotlage** kann sich der kommunale Eigenanteil auf **15 Prozent** reduzieren. Die Haushaltsnotlage ist durch die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde zu bestätigen.
Dritte können in die Finanzierung einbezogen werden. Der in jedem Fall von der Kommune selbst aufzubringende Eigenanteil beträgt jedoch **mindestens 10 Prozent** der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben. Der über 10 Prozent hinausgehenden Eigenanteil kann durch Finanzierungsbeiträge unbeteiligter Dritter ersetzt werden. Als unbeteiligte Dritte gelten solche natürlichen oder juristischen Personen, die keine rechtlichen, personellen oder wirtschaftlichen Beziehungen zum Projektträger, Bauherrn oder Vorhaben haben (z. B. unabhängige Stiftungen oder Spender).

Die Finanzierung der Folgekosten (Unterhalt und Pflege, Betriebskosten etc.) ist sicherzustellen.

Bei Weitergabe der Bundes- und kommunalen Mittel an private Eigentümer ist deren angemessene finanzielle Beteiligung zwingend und dem Zuwendungsgeber nachzuweisen.

Die Bundesmittel können nicht für den Erwerb von bundeseigenen Liegenschaften oder Maßnahmen an Bundeseigentum eingesetzt werden.

Kommunen müssen ihre finanziellen Eigenanteile und eventuelle Drittmittelanteile anteilig zu den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln des Bundes erbringen.

8. Baufachliche Prüfung

Für die Umsetzung baulicher Maßnahmen sind die Richtlinien für die Durchführung von Zuwendungsbaumaßnahmen (RZBau) zu beachten. Diese sind unter folgendem Link abzurufen: https://fib-bund.de/Inhalt/Richtlinien/RZBau .

Für die baufachliche Beratung und Prüfung bedient sich der Zuwendungsgeber der staatlichen Bauverwaltung in den Ländern.

9. Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

Die Förderempfänger werden mit dem Zuwendungsbescheid u. a. verpflichtet, auf die Förderung durch den Bund hinzuweisen und an der Vernetzung und dem Erfahrungsaustausch der Projektbeteiligten mitzuwirken. Weitere Verpflichtungen und Einzelheiten (z.B. Nutzung des Programmlogos, Berichterstattung etc.) sind Gegenstand des Zuwendungsbescheids.

10. Weiteres Verfahren

15. Juni 2023	Veröffentlichung des Projektaufrufs 2023
15. Juni 2023	Bereitstellung des Projektskizzenformulars über das Förderportal easy-Online
15. September 2023	Fristende zur Einreichung der Projektskizzen über das Förderportal easy-Online
20. September 2023	Fristende zur Einreichung der ausgedruckten Projektskizze in unveränderter und unterschriebener Form (Datum Poststempel)
Oktober/November 2023	Sichtung und Vorprüfung der Förderanträge durch das BBSR
ab Ende November 2023	Entscheidung des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages
anschließend	Veröffentlichung der Auswahl und Information der entsprechenden Kommunen

anschließend	Aufforderung der ausgewählten Kommunen zur Erstellung eines Zuwendungsantrags durch das BBSR
anschließend	Erarbeitung der Zuwendungsanträge in Abstimmung mit dem BBSR
anschließend	Eingang der Zuwendungsanträge beim BBSR
anschließend	Erteilung der Zuwendungsbescheide durch das BBSR

11. Kontakt

Hinweise zum Verfahren können dem Merkblatt zum Projektaufruf entnommen werden.
Das Merkblatt kann eingesehen werden unter: www.bbsr.bund.de/klima-raeume

Zum verbindlichen Nachweis ist die Projektskizze dem BBSR unverändert ausgedruckt und unterschrieben (ggf. mit ergänzenden Unterlagen) zuzusenden bis zum

20. September 2023 (Datum des Poststempels):

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat RS 7
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn.

Fragen zum Projektaufruf richten Sie bitte an:
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Klima-raeume@bbr.bund.de
Betreff: Projektaufruf 2023 – Anpassung urbaner Räume

Ö 5

Einfahrt

Ausfahrt

Südliche Fürther Straße

67 STP
(Bestand)

11
STP

141 STP

219 STP
gesamt

BT9
Verwaltung

BT4
Verwaltung

BT5
Kantine

BT2
Verwaltung

BT1
Verwaltung

BT8
Planetarium

Städtisches
Volksbad

BE-
Fläche

Wasserkunst

Wasserband

Retention

Tempoäre
Aktionsflächen
Spiel + Aufenthalt

Ev. Rochusfriedhof

Spiel

Rochusfriedhof

Beim Rochuskirchhof

Wohnen + Gewerbe

Bothenburger Straße

Eisenstraße

Am Plärrer

Mühlstraße

Schranke

Tor

Müll

Pforte

Trafo

Fassadenbegrünung

N-ERGIE
Standortentwicklung Plärrer

22.06.2023 SL, ds

Interimsphase
Parken und öffentliche Grünfläche

Maßstab 1: 500

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10

Ö 5

Südliche Fürther Straße

Imhoffstraße

Gemischt genutztes Quartier

Gewerbe/
Büro/Verwaltung

Grünzug am
Rochusfriedhof

2. Eingang
Städt. Volksbad

Ev. Rochusfriedhof

Spiel

Beim Rochus-
friedhof

Rothenburger Straße

Legende

- Bauflächenpotenziale, Entwicklung eines gemischt genutzten, urbanen Gebietes
- Durchgrünung des Quartiers: Nachweis der Vorgaben gemäß Begrünungssatzung, Kinderspielplatzsatzung etc. innerhalb der Bauflächenpotenziale
- Belebung der Erdgeschosszone
- Versickerung der Dach- und Wegeflächen sowie des Badewassers des städtischen Volksbades (Verortung der Flächen nach Bedarf + Möglichkeit)
- Öffentliche nutzbare Grünfläche
- Mögliche Baumstandorte (spartenfreie Bereiche) innerhalb der Grünflächen
- Mögliche Erweiterung des Grünsstreifens entlang der Imhoffstraße bei (tlw.) Verzicht auf öff. Stellplätze
- Spiel- und Aufenthaltsangebote, temporäre Aktions- und Improvisationsflächen für die Nachbarschaft
- Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung
- Öffentliche Fußwegeverbindung
- Erschließung
- Nicht überbaubare Flächen (An- und Ablieferung, Sparten etc.)
- Eingänge, Bestand (Volksbad und Rochusfriedhof)
- Aktivierung der Eingänge am Rochusfriedhof und der Erdgeschosszonen
- Erhalt der bestehenden Straßenbäume
- Begrünung des öffentlichen Straßenraumes durch Bäume oder Großsträucher

N-ERGIE AG
Standortentwicklung Plärrer

22.06.2023

Strukturkonzept
für das N-ERGIE Gelände am Standort Plärrer

Maßstab 1 : 1.000

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10

Berichtsvorlage
BoB/003/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bebauung in Mühlhof - Verkehrserschließung
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 26.09.2022
- mündlicher Bericht -

Anlagen:
Antrag_Mühlhof Verkehr_CSU

Bericht:

Es erfolgt ein mündlicher Bericht in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 20.07.2023.

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfV

OBERBÜRGERMEISTER
28. SEP. 2022
/.....Nr. .....

VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
	2 X z.w.V.	4 Antwort vor Absendung vorlegen
		5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 222
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 - 2907
Telefax: 0911 231 - 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

26.09.2022
Antragsteller: Bälz

Bebauung in Mühlhof - Verkehrserschließung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Wohnbebauung schreitet auch in Reichelsdorf-Mühlhof voran. Derzeit ist u.a. ein Bauvorhaben in Mühlhof, Härleinstraße 2 geplant mit 15 Wohneinheiten. In diesem Areal befinden sich weder Geh- noch Radweg und nur eine einspurige Straße.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Verwaltung beauftrag/prüft ob hier zusätzlich ein Gehweg errichtet werden kann

Die Verwaltung prüft, ob aufgrund der verkehrlichen Voraussetzungen die Seilerstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraß)e ausgewiesen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Berichtsvorlage
BoB/005/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Zustand Bahnhof Zollhaus
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 28.01.2020
- mündlicher Bericht -

Anlagen:
Antrag_Bahnhofs Zollhaus _SPD

Bericht:

Es erfolgt ein mündlicher Bericht in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 20.07.2023.

spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de
U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus
Rathaus
90403 Nürnberg
Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895
SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Ö 8

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

AfS
OBERBÜRGERMEISTER
28. JAN 2020
/.....Nr. .....
VI | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme
2 X z.w.V. | 4 Antwort vor Absendung vorlegen
5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Nürnberg, 28. Januar 2020
Gradl

Zustand des ehemaligen Bahnhofs Zollhaus in der Klenzestraße in der Rangierbahnhofsiedlung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Brücke „Klenzestraße“ in der Rangierbahnhofsiedlung verbindet die Klenzestraße mit dem Friedrich-List-Weg über die Bahngleise hinweg. Nach langem Hin und Her wurde im Jahr 2018 endlich ein Ersatzneubau der völlig maroden Brücke begonnen. Dieser Neubau ist inzwischen fertiggestellt.

Über diese Straßenbrücke war und ist jedoch auch der inzwischen stillgelegte Bahnhof Zollhaus angebunden. Dieser ist nur über die Brücke erreichbar. Dieser ehemalige Bahnhof ist inzwischen in einem „echt desolaten“ Zustand (keine Bahnsteige, eingeschlagene Fensterscheiben, Graffiti überall usw.). Das Gebäude wurde inzwischen unter Denkmalschutz gestellt. Der derzeitige Zustand ist aber nicht nur den Bewohner/innen der Rangierbahnhofsiedlung nicht vermittelbar.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Der derzeitige Zustand des ehemaligen Bahnhof Zollhaus ist nicht mehr hinnehmbar. Die Verwaltung nimmt deshalb mit der DB AG Gespräche auf, mit dem Ziel den inzwischen auch unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bahnhof wieder instand zu setzen oder ihn zu beseitigen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Anja Prölß-Kammerer
Fraktionsvorsitzende

Stadtratsfraktion Nürnberg SPD

Berichtsvorlage
BoB/006/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	20.07.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Erhalt der Kunstwerke aus dem FÜW Gelände
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 03.02.2020
- mündlicher Bericht -

Anlagen:
Antrag_Kunstwerke aus dem FÜW-Gebäude_CSU

Bericht:

Es erfolgt ein mündlicher Bericht in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 20.07.2023.

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

AfS
OBERBÜRGERMEISTER
04. FEB. 2020
/..... Nr. .....
VI
N-ERGIE
Zur Kts.
Zur Stellungnahme
Entwurf für Abstimmung Vorlagen
Zur Unterschrift
WV

Wolff´scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0911 231 – 2907
Telefax: 0911 231 – 4051
E-Mail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

03.02.2020
Dr. Heimbucher

Erhalt der Kunstwerke aus dem FÜW-Gebäude

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Gebäudekomplex der ehemaligen Fränkischen Überlandwerke AG in der Hainstraße ist momentan in vollem Gange. Leider war nach Angaben des Bauträgers der Erhalt der Gebäude wirtschaftlich nicht sinnvoll, die Gebäude standen nicht unter Denkmalschutz.

Die Stadtbild Initiative Nürnberg weist aber darauf hin, dass sich an bzw. in den Gebäuden wertvolle Kunst am Bau befindet oder befand, die unbedingt erhalten werden sollte. Der Bauträger hat daher eine vorläufige Sicherung der Kunstwerke bereits veranlasst, sieht aber keine angemessene Möglichkeit zum Wiedereinbau der Kunstwerke am geplanten Neubau.

Betroffen sind 3 Kunstwerke:

1. Ein Muschelkalkrelief in der Abmessung von ca. 2 m x 3 m von Johannes Müller, das am Eingang an der Hainstraße 32 angebracht war.

2. Ein Steinrelief in der Abmessung von ca. 9 m x 3 m auf Fliesen an der Außenseite des ehemaligen Hochhauses.

3. Ein Fliesenmosaik in der Abmessung von etwa 6 m x 3 m aus der Lobby des ehemaligen Hochhauses, das in künstlerischer Form die Metropolregion Nürnberg abbildet.

Die beiden Reliefs haben mit ihren Darstellungen einen deutlichen Bezug zur Energieerzeugung bzw. –verteilung, das Fliesenmosaik bildet in künstlerischer Form die Region ab.

Die Erhaltung der Kunstwerke ist äußerst wünschenswert, der Bauträger unterstützt die Forderung der Stadtbild Initiative Nürnberg und stellt die Kunstwerke auch kostenfrei zur Verfügung.

Die CSU-Stadtratsfraktion stellt daher zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

Die Stadt Nürnberg unterstützt die Erhaltung der drei Kunstwerke aus dem Abbruch der Fränkischen Überlandwerke AG.

Sie sucht nach geeigneten Möglichkeiten zur Wiederverwertung der Kunstwerke an geeigneten städtischen Gebäuden in der Umgebung (z.B. Schulneubau), um einen räumlichen Bezug zu erhalten oder auch an Gebäuden der der N-Ergie, um einen Bezug auch zur Stromerzeugung wiederherzustellen.

Darüber hinaus übernimmt die Stadt die Einlagerung der Kunstwerke, bis geeignete Gebäude zur Wiederverwertung der Kunstwerke gefunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus König
Fraktionsvorsitzender