Entwurf

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 4546 „Cheruskerstraße“

für ein Gebiet südlich der Ostendstraße, westlich der Fl.Nr. 181, Gmkg. Mögeldorf, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf – Irrenlohe und östlich der Cheruskerstraße

in der Fassung vom Mai 2015



BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4546 für ein Gebiet südlich der Ostendstraße, westlich der Fl.Nr. 181, Gmkg. Mögeldorf, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf – Irrenlohe und östlich der Cheruskerstraße

INHALTSVERZEICHNIS


**I. PLANBERICHT 4**

**I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4**

**I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4**

**I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6**

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 6
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 6
I.3.1.3. Verkehr 6
I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftstruktur 7
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 7
I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Luftqualität, Lärm, etc.) 7
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 8
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 8
I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9
I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 9
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 9
I.3.3.3. Chronologie der Planung/ Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse 9

**I.4. PLANUNGSKONZEPT 11**

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 11
I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 12
I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 12
I.4.4. GENDERASPEKTE/DIVERSITY 12
I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG / VERSICKERUNG 13
I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 14
I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept 14
I.4.6.2. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 16
I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 16
I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz 16
I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG 16

**I.5 ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 17**

I.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 17
I.5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 18
I.5.3 BAUWEISE,ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 18

I.5.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN 19
I.5.5 NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 19
I.5.6 ABSTANDSFLÄCHEN 19
I.5.7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 19
I.5.8 BEHEIZUNG 20
I.5.9. KENNZEICHNUNGEN 20
I.5.10 MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN 20
**I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 21**
**I.7 BETEILIGUNGEN 21**
I.7.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB 21
I.7.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 21
I.7.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB 22
**I.8 PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 23**
I.8.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND SITUATION 23
**I.9. KOSTEN 27**

## II. UMWELTBERICHT
als gesonderter Textteil

## III. QUELLENANGABEN

Schalltechnische Stellungnahme vom 04.02.2015, SÖR/Scheiderer

Schallschutztechnische Untersuchung vom 24.02.2015, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, H. Schwierzock

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4546 für ein Gebiet südlich der Ostendstraße, westlich der Fl.Nr. 181, Gmkg. Mögeldorf, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf – Irrenlohe und östlich der Cheruskerstraße

## I. PLANBERICHT

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

Für ein Gebiet südlich der Ostendstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf – Irrenlohe und östlich der Cheruskerstraße wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 23.03.2006 der Bebauungsplan Nr. 4546 eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Nürnberg und ist ca. 2,1 ha groß.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund des Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Da dem Kreuzungsbereich Ostendstraße/ Cheruskerstraße städtebaulich höchste Priorität zuzumessen ist, wurden mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 15.05.2013 der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4546 entlang der Ostendstraße verkleinert und die Planungsziele konkretisiert.

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

Entsprechend den Untersuchungen zur strukturellen Entwicklung im Bereich Ostendstraße, die am 14.03.1991 im Stadtplanungsausschuss beschlossen wurden, besitzt die Fläche eine erhebliche Standortgunst für hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Ausschlaggebend hierfür ist der benachbarte Sitz der Nürnberger Versicherung, die eine deutliche Aufwertung des Standortes bewirkt hat. Die Fläche wurde daher im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung dargestellt. Gedacht ist insbesondere an eine mehrgeschossige Randbebauung entlang der Ostendstraße, gemäß den genannten Strukturuntersuchungen.

Die Ostendstraße hat sich in den letzten Jahrzehnten fortlaufend von einem klassischen Industriestandort hin zu einem Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt. Viele ehemalige Industriebetriebe mit Gleisanschluss wurden verlagert oder aufgegeben. Mehrere Bebauungsplanverfahren wurden eingeleitet um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung zu schaffen.
Das Planungsgebiet liegt in einem innenstadtnahen, relativ dicht bebauten Stadtteil. Dieser soll gemäß den Planungsüberlegungen städtebaulich sinnvoll zur vorhandenen Stadtstruktur ergänzt werden. Die notwendige Infrastruktur ist vorhanden und soll ausgebaut bzw. ihre Attraktivität gesteigert werden. Noch stellt sich die Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Umbruch begriffen dar, die Potentiale der Lage sind noch nicht annähernd ausgeschöpft.

Die Standortgunst bestimmt sich grundsätzlich aus der Lage des Areals

- am Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsachsen, der Ringstraße (Cheruskerstraße) mit der Ostendstraße. Gerade der Kreuzungsbereich Ostendstraße/Cheruskerstraße mit seiner Zusammenführung verschiedener Nutzungen, hat für die weitere städtebauliche Entwicklung eine hohe Priorität und ist für die bauliche Entwicklung der angren-

zenden Grundstücke von maßgeblicher Bedeutung. Diese Kreuzung wird von deutlich mehr als 50.000 Fahrzeugen am Tag befahren.

- der guten ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn, S-Bahn);
- der relativen Nähe zur Altstadt;
- und der Nähe zu den Naherholungsflächen des Wöhrder Sees / Pegnitztals-Ost.
- Der Bereich an der Kreuzung Cheruskerstraße / Ostendstraße wird flankiert
- im Südwesten von der Nürnberger Versicherung – hochwertiges Gewerbe /Dienstleistung; abschließend bebaut
- im Nordwesten von der Wohnsiedlung WBG – Wohnen; abschließend bebaut
- im Nordosten von den Flächen des eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4370, ehemaliges „Coca Cola"-Gelände – aktuell widerruflich genehmigte Nutzungen überwiegend aus dem Bereich Handel; -> Planungsbedarf
- Im Südosten von den Flächen des eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4546 – aktuell Parkplatzflächen, Groß- und Einzelhandel sowie untergenutzte Flächen; -> Planungsbedarf

Seitens des Verkehrsplanungsamts wurden Untersuchungen zur Umgestaltung der Ostendstraße durchgeführt und Pläne erarbeitet.
Durch die geplante Umgestaltung und Begrünung der Ostendstraße wird eine Aufwertung des Straßenraums herbei geführt. Maßnahmen wie die Gliederung durch Baumreihen und Einzelbäume, Bau eines Rasengleises für die Straßenbahn, Verbesserung des Kleinklimas sind entscheidende Bausteine zur Steigerung der Attraktivität für Anwohner und Investoren.

Eine mehrgeschossige Randbebauung entlang der Ostendstraße soll eine geordneten Raumeindruck durch geschlossene Straßenfluchten herstellen und dadurch baulich den Straßenraum aufwerten. Ebenso soll darauf geachtet werden, dass zur stark befahrenen Bahnlinie im Süden des Bereichs ein angemessener baulicher Abschluss hergestellt wird (Vermeidung von Hinterhofsituationen zur Bahnseite). Innerhalb des Planungsbereichs soll durch sinnvoll anzulegende Fußwegeverbindungen die Zugänglichkeit zu den Haltestellen verbessert und damit die Nutzung der S-Bahn und der Straßenbahn für die zukünftig dort Beschäftigten attraktiver gestaltet werden.

Die gewerbliche Nutzung soll in Richtung Dienstleistung/Verwaltung (eingeschränktes Gewerbegebiet) aufgewertet werden, wie dies im südwestlichen Teil (NV) bereits vollzogen ist.

Die Definition aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (FNP) zu gewerblichen Flächen mit der Zielrichtung „Dienstleistung" wird dem angestrebten Nutzungskatalog der Bebauungsplanung zugrunde gelegt:

„*Wegen der Lagegunst sollen auf den gewerblichen Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung möglichst Nutzungen mit hochwertiger Architektur und mehrgeschossiger Bebauung untergebracht werden. …insbesondere die Ansiedlung von*

- *Forschungs- und Entwicklungsunternehmen und –Instituten*
- *Unternehmensbezogenen Dienstleistungsbetrieben, z.B. Ingenieurbüros, Softwarefirmen, Beratungsunternehmen,*
- *Verwaltungen*
- *Unternehmen des Kredit- und Versicherungsgewerbes,*
- *Innovativen Handwerks- und Produktionsbetrieben, z.B. für Energie- und Umwelttechnik, Nachrichtentechnik etc."*

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum FNP: „Diese Flächen sollen aufgrund ihrer hervorragenden Lage im Stadtgebiet einer hochwertigen, arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzung mit dem Nutzungsschwerpunkt Dienstleistung vorbehalten sein. Damit soll das Ziel des

Strukturwandels von der industriellen zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft durch bereitstellen entsprechender Flächen unterstützt werden“.

Für die exponierte Lage des Planungsgebiets wird angestrebt, dass die Bebauung innerhalb der zu definierenden Baufelder die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete ausschöpft. Ziel ist eine angemessene Höhenentwicklung mit einer der Lage entsprechenden Dichte und eine weitgehend geschlossene Bebauung. Eine einheitliche Geschossigkeit der Blockbebauung wäre besonders geeignet die städtebauliche Sonderstellung des Turms der Nürnberger Versicherung zu unterstreichen.

Für die Flächen südlich der Ostendstraße gibt es immer wieder Anfragen für eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe, die mit den Zielen des 1991 beschlossenen Strukturkonzepts für den Bereich nicht in Einklang stehen. Eine nicht an den Zielen der Stadtentwicklung ausgerichtete Verwertung von Teilflächen soll ausgeschlossen werden.

## I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

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

Das Plangebiet befindet sich großräumig betrachtet im Nordosten der Stadt Nürnberg, südlich der Ostendstraße und östlich der Cheruskerstraße.

Das Plangebiet wird begrenzt:
- im Norden durch die Ausfallstraße Ostendstraße
- im Osten durch Gewerbe, Einzelhandel, Schule
- im Süden Bahnlinie Nürnberg Hbf – Irrenlohe
- im Westen durch die Cheruskerstraße

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Mögeldorf, ist ca. 2,1 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 175/1, 176, 178, 180, 180/5, 180/6, 180/3, 180/21, 180/22, Gemarkung Mögeldorf.
Das Plangebiet ist weitgehend eben.
Topographisch betrachtet liegt der südliche Teil des Geltungsbereichs auf der Höhe der südlich anschließenden Bahnflächen. Das Höhenniveau der Cheruskerstraße senkt sich zur Bahnlinie ca. 2m ab, so dass das Planungsgebiet mit einer Stützmauer abgefangen wird.
Die Stützwand befindet sich im Unterhalt des Service öffentlicher Raum (SÖR/1-B/2). Sollten im Rahmen der Planungen Anpassungen an der Stützwand notwendig werden, sind separate Abstimmungen möglich. Betroffen wären insbesondere Eingriffe in den Fundamentbereich und die Entwässerung. Bestandspläne liegen bei SÖR vor und können bei Bedarf angefordert werden.

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

Der gesamte Planbereich wird derzeit zu Gewerbezwecken genutzt.

Der größte Bereich des Planungsgebiets wird von einer Chemiehandelsgesellschaft genutzt. Diese betreibt am Standort immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen. Der Betrieb unterliegt als Betriebsbereich (Grundpflichten) den Bestimmungen der Störfallverordnung (12. BImSchV).
Im Süden grenzt der Geltungsbereich direkt an Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

#### I.3.1.3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt hauptsächlich von der Ostendstraße aus. Das Gewerbegebiet hat eine zweite Zufahrtsmöglichkeit über die Cheruskerstraße und einen Gleisanschluss.

Das Areal ist mit dem ÖPNV erschlossen über:

- S-Bahnhof Ostring mit S1 (Hartmannshof-Hersbruck-Lauf-Nürnberg Hbf-Fürth-Erlangen-Forchheim-Bamberg)
- Straßenbahn 5 (Tiergarten- Nürnberg Hbf -Aufseßplatz-Worzeldorfer Straße)
- Bus 43 (Zabo- Nürnberg Hbf und bei Realisierung des Ringlinienkonzepts mit Ringlinie 65)

Zurzeit wird für die Ostenstraße ein Planfeststellungverfahren vorbereitet. Es soll zeitnah eingeleitet und durchgeführt werden.
Die Planungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

### I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftstruktur

Ziel dieser Planung ist u.a. die Schaffung eines attraktiven neuen Gewerbe- bzw. Büro- und Dienstleistungsstandortes in zentraler Stadtlage mit einer sehr guten fußläufigen und vielfältigen ÖPNV-Anbindung. Die geplanten Nutzungsarten ergänzen die umliegenden vorhandenen Nutzungen sinnvoll und sind demzufolge sowohl im Plangebiet als auch in dessen Umgebung sozial verträglich. Durch die Integration von kleineren Einzelhandelsbetrieben gewinnen das Gebiet und dessen Umgebung an Aufenthaltsqualität.
Die Wirtschaftsstruktur in dieser Lage wird durch die Erweiterung der Nutzungen ergänzt und gestärkt.

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

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Luftqualität, Lärm, etc.)

Altlasten
Durch die bauliche und gewerbliche Nutzung des Gebiets sind die Böden durch Versiegelung, Verdichtung und Umlagerung vorbelastet. Sie weisen damit kaum intakte ökologische Bodenfunktionen auf.
Aufgrund der jahrzehntelangen altlastenrelevanten Nutzung in Form von Lagerung und Handel mit Chemikalien sind Bodenbelastungen mit weiteren Schadstoffparametern nicht auszuschließen. Für nahezu das gesamte Planungsgebiet besteht Altlastenverdacht.
Eine historische Nutzungsrecherche und eine darauf aufbauende Altlasten- und Bodenuntersuchung liegt derzeit nicht vor, sollte nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung durchgeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass durch Abbruch-, Entsiegelungs- und Aushubmaßnahmen es zu keiner zusätzlichen Grundwassergefährdung bzw. Belastung kommt. Die einschlägigen Vorgaben/ Arbeitshilfen des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), u.a. für Altlasten, historische Erkundung, kontrollierter Rückbau, sind zu beachten.

Entsprechende orientierende Altlastenuntersuchungen können erst bei der tatsächlichen Umnutzung des Standortes erfolgen, da das Betriebsgelände überwiegend über flüssigkeitsundurchlässige Oberflächenbefestigungen verfügt, welche bis zu einer endgültigen Betriebsverlagerung nicht durchteuft werden dürfen.

Kriegsaltlasten
Im Südosten des Planungsgebiets ist ein ehemaliger Löschwasserteich verzeichnet. Das Stadtgebiet Nürnberg ist im Hinblick auf Kriegsaltlasten (Kampfmittel) prinzipiell als Belastungsgebiet einzustufen. Vor Baubeginn ist eine entsprechende Fachfirma zu beauftragen, Mittels Luftbildauswertung konkrete Überprüfungen durchzuführen.

Lärm
Der Geltungsbereich ist von vielfältigen bestehenden Lärmquellen umgeben. Als externe Lärmquellen sind hauptsächlich die Bahnlinien und die Cheruskerstraße und Ostendstraße zu nennen. Laut der Schalltechnischen Stellungnahme (SÖR, Planung und Bau Straße 04.02.2015) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht in den Randbereichen zu den Hauptverkehrsstraßen überschritten, daher werden im Bebauungsplan geeignete Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Luftqualität
Zur Luftbelastung liegt eine Stellungnahme des Amtes für Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) vom 16.08.2015 vor, in der die Bestandssituation ausführlich dargestellt ist. Im Planungsbereich ist eine Vorbelastungssituation gegeben, die etwas über der üblichen städtischen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen liegt. Entlang der Hauptverkehrsadern sind auch Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV nicht auszuschließen.

## I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

#### I.3.2.1.a. Raumordnung

§ 1 Abs. 4 BauGB legt fest, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Maßgeblich für die kommunale Bauleitplanung der Stadt Nürnberg sind in diesem Zusammenhang das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 sowie der Regionalplan „Region Nürnberg“ (RP 7).

Im LEP 2013 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Als landesplanerischer Grundsatz (2.1.8) wird definiert, dass die als Oberzentren eingestuften Gemeinden darauf hinwirken sollen, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Betont wird im LEP 2013 die Bedeutung der Innenentwicklung. Als Ziel ist unter 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ festgelegt, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
In der Begründung hierzu heißt es ergänzend: „Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“

In der Karte „ökologisch funktionelle Raumgliederung“ des RP 7 liegt das Plangebiet im Bereich einer sogenannten „städtisch industriell geprägten Nutzung“.

Der Bebauungsplan Nr. 4546 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung aufgestellt.

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

Im seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung dargestellt.
Die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebiets erfüllt das gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

15.05.2013 wurde vom Stadtplanungsausschuss zur Sicherung der Bauleitplanung die Veränderungssperre Nr. 77 beschlossen.

I.3.2.1.d. Naturschutz/ Wasserschutz

Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Hinblick auf Wasserschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für das Planungsgebiet vor.

I.3.2.1.e. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Kulturdenkmäler bekannt. Es liegen auch keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Es gilt allgemein die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, wonach derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

### I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das Plangebiet ist gut in die soziale Infrastruktur eingebunden.

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind ausreichend durch öffentliche Kanäle in der Cheruskerstraße und Ostendstraße erschlossen. Die vorhandenen und geplanten Kanäle des Stadtentwässerungsbetriebes Nürnberg (SUN) werden bei der Planung beachtet. Vorhandene Schächte bleiben jederzeit zugänglich bzw. anfahrbar.

Besteht die Möglichkeit der Versickerung vor Ort nachweislich nicht, so wird im Rahmen der separaten Erschließungsplanung geprüft, ob eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück möglich ist, bevor es in den Kanal eingeleitet wird.

### I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich teils im privaten Eigentum, teils im Eigentum der Stadt Nürnberg.

### I.3.3.3. Chronologie der Planung/ Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Das Plangebiet wird derzeit durch eine gewerbliche Nutzungen geprägt. Eine Entwicklung wird grundsätzlich erst durch die Aufgabe des bestehenden Betriebes ermöglicht.

Der Bebauungsplan Nr. 4546 wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 23.03.2006 zur Sicherung einer gewerblichen Nutzung mit erweitertem Geltungsbereich aufgestellt. Ziel ist die Entwicklung des Gebiets zu einer gewerblichen Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung unter Ausschluss von weiterem, über den Bestand hinausgehendem Einzelhandel. Die Planung sah vor, die Ziele des Strukturkonzepts vom 14.03.1991 weitestgehend umzusetzen.

Ebenso wurde der Bebauungsplan Nr. 4370 nördlich der Ostendstraße (Aufstellungsbeschluss AfS 28.02.1996/14.06.2007) aufgestellt mit dem planerischen Ziel entlang der Ostendstraße eine hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzung zu entwickeln, die sich auch in den städtebaulichen Rahmen, der durch den Neubau der Nürnberger Lebensversicherung entscheidend mitgeprägt wird, nahtlos einfügt.
Die Grundstruktur einer zukünftigen Gestaltung des Straßenraums des Kreuzungsbereichs,Ostendstraße/Cheruskerstraße/Dr.-Gustav-Heinemann-Straße, wurde dem Stadtplanungsausschuss am 03.12.2009 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4370 vorgestellt und beschlossen.

Entsprechend der Untersuchung zur strukturellen Entwicklung im Bereich Ostendstraße, die am 14.03.1991 im AfS beschlossen wurde, besitzt die Fläche erhebliche Standortgunst für hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Inhaltliche Zielstellung für die weitere Entwicklung im Bereich Ostendstraße war ausdrücklich auch die Verlagerung funktional störender Betriebe, insbesondere von Betrieben mit Gefährdungspotential (z.B. Chemikalienhandlung).

Die im Gebiet ansässige Chemiehandelsgesellschaft plante eine Zurückverlagerung von Betriebsteilen an ihren Firmenstandort an der Cheruskerstraße und hat eine entsprechende Genehmigung im Oktober 2011 bei der Stadt Nürnberg (Umweltamt) nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beantragt.
Der Genehmigungsbescheid wurde für 12 Monate auf Grundlage § 15 Baugesetzbuch ausgesetzt, da das Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Chemikalienlagers den Zielen des Bebauungsplans Nr. 4546 widerspricht und zu befürchten war, dass die Durchführung der städtebaulichen Planung durch das beantragte Vorhaben wesentlich erschwert werden würde, da die Chemikalienhandlung mit dem Profil eines eingeschränkten Gewerbegebiets in der geplanten Form nicht zu vereinbaren ist.
Nachdem für die Beurteilung des Antrags die Rechtsverbindlichkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4546 noch nicht gegeben ist und bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist nicht herbeigeführt werden kann, wurde zur Sicherung der Bauleitplanung die Veränderungssperre Nr. 77 am 15.05.2013 vom Stadtplanungsausschuss erlassen.
Die Veränderungssperre Nr.77 wurde erlassen, da die Planungsziele durch die Erweiterung des bestehenden Chemikalienlagers unmöglich gemacht werden.

Es wurden Untersuchungen durchgeführt bezüglich der Planungsziele und möglicher Auswirkungen, die durch Erweiterung der Firma erfolgen könnten.
Ein Gutachten zur Bestimmung der Achtungsabstände liegt vor. In der Folge konnten die Auswirkungen des Standorts prognostiziert und auf ihre Vereinbarkeit mit den Planungszielen hin überprüft werden.

Die geplante Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit der Zielrichtung Dienstleistung ist am Standort eines Störfallbetriebs nur schwer vorstellbar. Die weiteren anzusiedelnden Nutzungen würden durch die Störfallverordnung stark eingeschränkt. Ein moderner Dienstleistungspark, der neben Büros auch kleinere Läden, Gastronomie und Kindertagesstätten/Betriebskitas anbietet, wäre nur eingeschränkt möglich. Durch die gegebenen Einschränkungen wird das Planungsziel insgesamt gefährdet, da die Randbedingungen nicht nur weniger attraktiv, sondern durch die Störfallgefahren auch belastet sind. Dies sind Faktoren, die nicht förderlich sind, Unternehmen zur Investition in hochwertige Immobilien zu veranlassen. Damit würde auch langfristig keine Perspektive zur Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden.

Daher soll dem funktional störenden Betrieb keine Verfestigung am Standort ermöglicht werden, eine Verlagerung des Betriebs wird unterstützt. Die Stadt bemühte sich um einen Ersatzstandort zur Verlagerung der Chemiehandelsgesellschaft innerhalb des Stadtgebiets.
Bisher konnte jedoch kein Konsens über ein geeignetes Grundstück erzielt werden.

Ein Investor stand mit der Chemiehandelsgesellschaft in Verhandlung, um deren Grundstück zu erwerben und im Sinne der gewünschten Planungsziele zu entwickeln. Ergebnisse stehen noch aus.

In die Diskussion um die Interimsspielstätte für das Opernhaus (Konzertsaal), wurde unter anderem im Jahr 2012 der Standort Ostendstraße/Cheruskerstraße eingebracht. Es wurden Standortbewertungen vorgenommen und diese dem Stadtrat 2013 vorgelegt. Im weiteren Verlauf wurde der Standort für eine Nachnutzung als Konzert-/ und Veranstaltungshalle definiert. Im Mai 2014 erfolgte die Auftragsvergabe zur „Durchführung einer städtebaulichen Standortuntersuchung für eine Veranstaltungs- und Konzerthalle mit Interimsnutzung in Nürnberg“, an ein Münchner Büro. Der Standort Ostendstraße/Cheruskerstraße war einer von acht zu untersuchenden Standorten. In einem Zwischenbericht, Ende Juli 2014, im Rahmen der Durchführung der Standortuntersuchung, fiel der Standort aus der weiteren Bewertung heraus, da er wichtige Rahmenkriterien nicht erfüllt.

Parallel zur Standortuntersuchung für die Veranstaltungs- und Konzerthalle wurden im Mai 2013 durch das Architekturbüro Prof. Reimann Entwicklungskonzepte für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 4546 erstellt. Sie bildeten die Grundlage die abstrakten Planungsziele zu konkretisieren.
Es wurde in Varianten geplant, welche u.a. auch die Veranstaltungs- und Konzerthalle-Thematik mit einbezogen. Die Planungsvarianten wurden dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt. Nachdem der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert wurde (AfS-15.05.2013), sind die Konzepte weiterentwickelt worden, so dass drei Rahmenplanungen für das eingeschränkte Gebiet vorlagen.
Die Planungen zeigen wie das Bebauungsplanungsgebiet bebaut, an die Bestandsbebauung angeschlossen und langfristig in eine Gesamtplanung integriert werden kann.
Die Planungsstudien wurden überprüft und zu einer Rahmenplanung ausgearbeitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung wurde vom 08.09.2014 bis 06.10.2014 durchgeführt.

In Verbindung mit den Beschlüssen des Stadtplanungsausschusses zum gegenüberliegen Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4370 wurde die Planung weiterentwickelt und modifiziert.

## I.4. PLANUNGSKONZEPT

### I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Eine mehrgeschossige Randbebauung entlang der Ostendstraße /Cheruskerstraße soll einen geordneten Raumeindruck durch geschlossene Straßenfluchten herstellen und dadurch baulich den Straßenraum aufwerten.
Ebenso soll zur stark befahrenen Bahnlinie im Süden des Bereichs ein angemessener baulicher Abschluss hergestellt werden (Vermeidung von Hinterhofsituationen zur Bahnseite).
Innerhalb des Planungsbereichs soll durch sinnvoll anzulegende Fußwegeverbindungen die Zugänglichkeit zu den Haltestellen verbessert und damit die Nutzung der S-Bahn und der Straßenbahn für die zukünftig dort Beschäftigten attraktiver gestaltet werden.

Die gewerbliche Nutzung soll in Richtung Dienstleistung/Verwaltung (eingeschränktes Gewerbegebiet) aufgewertet werden, wie dies im südwestlichen Teil (NV) bereits vollzogen ist.

Für die exponierte Lage des Planungsgebiets wird angestrebt, dass die Bebauung innerhalb der definierten Baufelder die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete ausschöpft. Ziel ist eine angemessene Höhenentwicklung mit einer der Lage entsprechenden Dichte und eine weitgehend geschlossene Bebauung. Eine einheitliche Geschossigkeit der Blockbebauung wäre besonders geeignet die städtebauliche Sonderstellung des Turms der Nürnberger Versicherung zu unterstreichen.

## I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die Baustruktur wird durch die Baulinien an der Ostendstraße und der Cheruskerstraße definiert, an denen eine straßenbegleitende Bebauung die Hauptverkehrsstraßen baulich fassen soll. Dazu ist eine Bebauung mit einem gewissen Gewicht erforderlich, wozu Mindesthöhen der Gebäude festgelegt werden.
Die Gebäudekubatur ergibt sich aus den gängigen Raumtiefen für die jeweiligen Nutzungen und Gebäudehöhen. Im Erdgeschoss der Gebäude sind auch nicht erheblich störende Gewerbebetriebe denkbar, sowie Nutzungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Büroflächen können flexibel aufgeteilt werden.
Hinsichtlich der möglichen Baukörper in den Gewerbegebieten ist das Ziel, eine recht offene und flexible Regelung zu finden, da es sich grundsätzlich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Innerhalb dieses Regelungsrahmens sollen verschiedene Nutzungen in unterschiedlichen baulichen Konstellationen möglich sein.
Die interne Erschließung ergibt sich aus den späteren Bebauungskonzept. Sie ist nur vorgegeben durch die Zu/Abfahrten, je von der Ostendstraße bzw. Cheruskerstraße aus.

## I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet ist hervorragend per S-Bahn, Straßenbahn und Bus erschlossen. Zukünftig wird auch die Ringbuslinie 65 hier verkehren.
Die Erschließung des Gebiets erfolgt westlich über die Cheruskerstraße (B4R) wie auch nördlich über die Ostendstraße (St2241). Von der Cheruskerstraße ist eine ebenerdige Grundstückszufahrt rechts rein rechts raus möglich.
Von der Ostendstraße können bis zu drei getrennte Zufahrten vorgesehen (rechts rein, rechts raus) werden.
Erst anhand konkreter Nutzungen kann das Verkehrsaufkommen quantitativ, wie auch dessen zeitliche Abfolge beurteilt werden. Aufgrund dessen und der begrenzten Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen muss eine verkehrsplanerische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden, um einen reibungslosen Zu- und Abfluss der Verkehrsströme gewährleisten zu können.
Die notwendigen Stellplätze können über Tiefgaragen, wie auch ebenerdige Stellplätze, sowie einem Parkhaus nachgewiesen werden.

## I.4.4. GENDERASPEKTE/DIVERSITY

Da es sich um ein zentrales Gewerbegrundstück handelt, das einer hochwertigen Gewerbe/Dienstleistungsnutzung zugeführt werden soll, lässt sich die künftige Betroffenheit der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowohl als Arbeitnehmer als auch als Kunden nur sehr allgemein betrachten. Im Wesentlichen beschränkt sich die Berücksichtigung der Genderaspekte daher im Stadium der Bauleitplanung auf die folgenden Punkte:

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze:
  Je nachdem welche Betriebe sich im Gebiet ansiedeln besteht die Möglichkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, die der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugutekommen und damit auch durch kurze Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.

- Gewährleistung einer Erreichbarkeit auch für Menschen ohne eigenen Pkw durch Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Rad- und Fußwege:
  Die Lage des Plangebiets mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist besonders für Frauen, Kinder und Jugendliche von Vorteil, da diese Bevölkerungsgruppen am häufigsten mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) unterwegs sind. Die Anbindung an den ÖPNV ist richtwertkonform vorhanden.

- Vermeidung potentieller Konflikte durch Emissionen (z.B. Lärm durch Produktion und Verkehr, Abgase, Abwässer) für die benachbarten Wohnlagen:

Der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Emissionen aus den Gewerbegebieten wird durch die Festsetzung von Lärmkontingenten gewahrt. Der Bebauungsplan eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit einer den Verkehrslärm abschirmenden Bebauung zugunsten der Wohnbebauung südlich der Bahnlinie.

- Sicherheitsgefühl, für Personen die den Geh- bzw. Radweg parallel zur Ostend- und Cheruskerstraße benutzen

## I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG / VERSICKERUNG

Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Gas und Fernwärme sowie Telekommunikation wird über die Städtischen Unternehmen sowie die N-ERGIE und die TELEKOM, ausgehend von den vorhandenen Versorgungszentren sowie den bereits vorhandenen Leitungstrassen sichergestellt.

Quer durch das Planungsgebiet liegt die Hauptwasserleitung „Sebalder Fallrohrleitung“. Für die 1885 gebaute Trinkwasserleitung besteht eine Dienstbarkeit von jeweils 5,00 m beiderseits der Leitungsachse. Diese ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus muss jederzeit und ungehindert Zugang /Zufahrt – auch mit schweren Baufahrzeugen- möglich sein.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen bzw. Neubebauung ist es sinnvoll die Leitung zu verlegen. Kosten für eine Verlegung würden sich derzeit auf ca.1500 € / Meter Leitung belaufen.

Details der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden im Rahmen der separaten Erschließungsplanung bzw. der Baugenehmigung in Absprache mit den jeweils zuständigen Behörden und Stellen geregelt.

Entwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden. Die Einleitung des Schmutzwassers in das vorhandene öffentliche Mischwasserkanalnetz erfolgt konventionell mit einem Freispiegelkanal direkt an den bestehenden Kanal in der Ostendstraße.

Versickerung

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse, die in den Bodengutachten für die angrenzenden Grundstücke festgestellt wurden, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück aller Voraussicht nach nicht möglich.

Durch die derzeitige Nutzung des Grundstücks mit einem Chemiehandelsbetrieb, sind ebenfalls Einschränkungen hinsichtlich der Versickerung zur erwarten.

Die Versickerungsfähigkeit sollte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Neubebauung geprüft werden, da die derzeitige Versiegelung des Gebietes daraufhin keine Rückschlüsse zulässt. Es wird aber davon ausgegangen, dass nach Entsiegelung des Planungsgebietes Möglichkeiten für eine Versickerung geschaffen werden können.

Regenwasser

In ca. 300m Entfernung verläuft die Pegnitz, als nächst gelegener Vorfluter. Aus Sicht von Sun (Stellungnahme vom 29.01.2015) und der vorgenommenen Bewertung des Regenwasserabflusses nach ATV M 153, darf das Niederschlagswasser der undurchlässigen Flächen des Bebauungsplangebiets in dieses Gewässer ungedrosselt eingeleitet werden. Dies ist zudem ohne besondere Behandlungsmaßnahme möglich.

Für die innere Erschließung sind entsprechende Regenwassersammelkanäle oder Ableitungsgräben zu bauen.

Oberflächlich anfallende Regenwasserabflüsse treten in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) vor allem auf den Dachflächen auf. Durch die Begrünung der Flachdächer kann eine Speicherwirkung und damit eine deutliche Pufferung der Regenwasserabflüsse erreicht werden. Die Versiegelung in den Flächen außerhalb der Gebäude soll durch die Anlage unversiegelter, nicht unterbauter Grünbereiche und durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien in allen hierfür geeigneten Bereichen (bspw. für offene Stellplätze, befestigte Platzbereiche, Zufahrten und Zuwegungen) möglichst gering gehalten werden. Die ver-

bleibenden oberflächlich anfallenden Regenwasserabflüsse sollen aufgrund der geringen Versickerungsmöglichkeiten, welche insbesondere auf die Grundstücksausnutzung und die voraussichtlich ungünstigen Bodenverhältnisse zurückzuführen sind, in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Näheres wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Einleitung in das Kanalnetz
Die Einleitung des gesamten Abwassers des Bebauungsplangebiets in das bestehende Mischwasserkanalnetz ist möglich. Hierzu bestehen in der Ostendstraße Anschlussmöglichkeiten an den Vorhandenen DN 400 STZV oder an den DN 1500 SB. Es ist ein Mischwassersammelkanal DN 300 in ausreichender Breite zur öffentlichen Straße zu errichten, der das Mischwasser des Bebauungsplangebiets aufnimmt. In der Ostendstraße wird das Mischwassergedrosselt in das bestehende öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Alternativ kann an den bestehenden Ortssammler (DN 1500SB) angeschlossen werden. Hierzu müssten jedoch die Straßenbahngleise unterquert werden.

## I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

### I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Mit Ausnahme einiger kleinerer Flächen im Bereich der Wendeschleife, an der sich auch der einzige ältere Baum befindet, ist das Planungsgebiet versiegelt. Weitere Gehölze sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze und der Bahnlinie vorhanden.

Ziel der Grünordnung ist bei der Neubebauung von Gewerbegebieten die Erhöhung des Grünanteils aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zur Förderung klimaregulierender Funktionen im Gebiet. Eine angemessene Durch- und Eingrünung wird bei gewerblichen Neubauten im Wesentlichen durch Festsetzungen bezüglich der zu begrünenden Grundstücksanteile und Baumpflanzungen erreicht. Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Speicherung, Verdunstung und Verzögerung der Niederschlagsabflüsse.

Nachdem bei der Neubebauung des Planungsgebiets hochwertiges Gewerbe in Form von Dienstleistung angesiedelt werden soll, sollten auch die Innenhöfe, vergleichbar dem der Nürnberger Versicherung gegenüber, qualitativ hochwertig begrünt und als attraktiver Blickfang und Pausen-Aufenthaltsraum für die dort Beschäftigten gestaltet werden.

Entlang der an der Bahnlinie verlaufenden Biotopfläche wird ein Streifen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zum Anpflanzen von Magervegetation mit ergänzenden Einzelbäumen und Sträuchern festgesetzt. Entlang der zur Cheruskerstraße hin orientierten Grundstücksgrenze sollen Bäume zur Aufwertung des Straßenraums gepflanzt werden.
Bei einer Umsetzung der Planung sollten die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten werden. Im Plangebiet ist potentiell das Vorkommen der Zauneidechse (im südlichen Randbereich an den Bahngleisen) sowie von Vögeln und Fledermäusen (an den Gebäuden) zu erwarten. Nachdem nicht abgeschätzt werden kann, wann es in welcher Form zu baulichen Veränderungen kommt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach 5 Jahren aktualisiert werden muss, ist der Artenschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten bzw. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist durchzuführen sobald Umbauten bzw. eine Neubebauung des Planungsgebietes abzusehen sind.

<u>Zu pflanzende Bäume</u>
Als Übergang zum Straßenraum und Gliederung der Fassade und Gestaltung der Innenhöfe werden für das Planungsgebiet insgesamt 17 standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Die Bäume in den Innenhöfen haben eine klimaverbessernde, kühlende Wirkung und wirken auch psychologisch positiv auf die Menschen.
Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen

in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden.
Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen 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 $m^2$ bodenoffener Baumscheibe pro Baum für notwendig erachtet.

Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Streifen entlang der Bahnlinie wird in Ergänzung der bereits vorhandenen vegetationsbestandenen Fläche zum Populationserhalt der nach EU-Recht geschützten Zauneidechsen, die v.a. Bahnstrecken als durchgehende Leitlinien zur Verbreitung im Nürnberger Stadtgebiet nutzen, festgesetzt. Die Fläche soll entsprechend den Ansprüchen der Zauneidechse mit Magervegetation und einzelnen ergänzenden Bäumen und Gehölzgruppen angelegt werden.
Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Tiefgaragenüberdeckung
Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen genutzt werden können, eine intensive Begrünung mit Sträuchern und Kleinbäumen möglich ist, sowie eine 10 %-ige Speicherung der Niederschläge erreicht werden kann.

Freihaltung von Grundstücksfläche zur gärtnerischen Nutzung
Um eine ausreichende Begrünung und attraktive Gestaltung der neuen Gewerbestandorte zu erreichen, wird festgesetzt, dass mindestens 1000m², davon mindestens 800m² zusammenhängend, als gärtnerisch gestaltete Bereich mit standortgerechten Pflanzen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten sind. Die gärtnerisch gestalteten z.B. Innenhöfe oder Plätze sollen mit Bäumen gestaltet und von den Beschäftigten als Erholungsraum in den Pausenzeiten genutzt werden können.
Darüber hinaus wird dadurch die Versickerung eines Teils der Niederschlagswässer über belebte Bodenflächen ermöglicht und ein Beitrag zum Grundwasserhaushalt geleistet. Der Grünstreifen zur Bahn im Süden hin gliedert die Nutzungen und schafft Abstand zwischen den sich möglicherweise beeinträchtigenden Nutzungen (u.a. Schwingungen, Reflexionen der Bahn, etc.).

Dachbegrünung
Da im gewerblichen Bereich vor allem Flachdächer errichtet werden, stehen bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche große Flächen zur Verfügung, auf denen eine Dachbegrünung grundsätzlich möglich ist.
Insbesondere in stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung.
Neben den eingangs angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Fassadenbegrünung
Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden festgesetzt, weil bepflanzbare Grünflächen in Gewerbegebieten nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen und auf diese Weise eine gestalterische Aufwertung des geplanten Gewerbegebiets erreicht werden kann. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, sollen an den Fassaden ohne Fenster alle 2 m je eine Schling- bzw. Kletterpflanze gesetzt werden.

Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadtökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen.

| | |
|---|---|
| Hedera helix | Efeu |
| Wisteria sinensis - | Glyzinie |
| Parthenocissus spec. | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Knöterich |

Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.
Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum, da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühl/niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden.

I.4.6.2. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 2 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich, weil auf der Fläche nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht und die jetzige Planung demgegenüber keine zusätzlichen Eingriffe erwarten lässt.

## I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

### I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem Streifen gewerblicher Bebauung, so dass zu den direkten Nachbarn Lärmkonflikte kaum zu erwarten sind. Aufgrund der sehr hohen Belastung der angrenzenden Straßen, benötigen jedoch Aufenthaltsräume auch in Bürogebäuden einen passiven Lärmschutz.
Südlich der an das Gebiet grenzenden Bahnlinie ist allerdings Wohnbebauung vorhanden. Es ist sicherzustellen, dass durch die im Gebiet vorgesehenen Gewerbebetriebe keine Immissionen ausgelöst werden, die das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere Kühlaggregate, die auch in der Nacht arbeiten, können die Wohnruhe stören, werden aber üblicherweise durch die Baugenehmigung nicht ausreichend erfasst und gesteuert. Die Festsetzung von Immissionskontingenten nach DIN 45691 ist geeignet, hier auftretende Konflikte auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Durch eine massive und auch am Südrand des Gewerbegebiets städtebaulich durchaus gewollte durchgehende Bebauung können auch die Geräuschemissionen aus dem Bahnbetrieb nach Süden zur Wohnbebauung reflektiert werden. Um diese Einwirkungen zu minimieren wird einerseits ein Grünstreifen zur Bahn hin festgesetzt, andererseits werden auch hochabsorbierende Fassadenbekleidungen in der Satzung berücksichtigt.

Ziel ist hierbei, dass umliegende schutzbedürftige Nutzungen (insbesondere die vorhandene Wohnbebauung im Süden) vor erheblichen Lärmbeeinträchtigungen von Nutzungen aus dem Gewerbegebiet geschützt werden.

## I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG

Für eine neue Bebauung gilt die Energieeinsparverordnung in der dann gültigen Fassung. Darüber hinaus gehende Verpflichtungen werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

## I.5 ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

### I.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Im eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) ergeben sich die zulässigen Nutzungsarten grundsätzlich aus § 8 BauNVO. Hier ist geregelt, welche Nutzungen in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Das nun festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GE(e) dient vorwiegend der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Weiter sind Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Läden (= Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m²) und Schank- und Speisewirtschaften, sowie Beherbergungsbetriebe zulässig.
Einrichtungen mit Drive-in-Schaltern werden sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch hinsichtlich des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Immissionsproblemen ausgeschlossen.
Durch diese nutzungsbezogene Einschränkung sollen negative Auswirkungen auf die vorhandene Umgebung – die mit anderen gewerblichen Nutzungen verbunden wären – vermieden werden. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzung eine Aufwertung des innerstädtischen Gebiets besonders unter städtebaulichen Ansprüchen erreicht werden. Weiterhin soll durch die Fokussierung auf bestimmte Nutzungen im Plangebiet dazu beigetragen werden, dass, aufbauend auf den bereits vorhandenen Büro- und Verwaltungsnutzungen im Umfeld, ein Schwerpunkt in diesem Bereich geschaffen wird.
Lagerhäuser und Lagerplätze sind zudem aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht im Plangebiet erwünscht.

Durch die Festsetzung wird die Zielsetzung des Bebauungsplans umgesetzt, das städtebaulich bedeutsame und verkehrlich hervorragend erschlossene Gelände – wie im FNP dargestellt – insbesondere arbeitsplatzintensiven Dienstleistungsbetrieben vorzubehalten.
Ziel ist langfristig eine Aufwertung des Gebiets und die Entwicklung einer attraktiven gewerblich genutzten Blockrandbebauung, die den Straßenraum fasst.
Lärmintensive Nutzungen sind aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung im Süden grundsätzlich problematisch. Auch Nutzungen, die starke zusätzliche Verkehre erzeugen, können aufgrund der bereits hohen Frequentierung der Cherusker Straße und Ostendstraße Probleme bereiten.
Zu den sowohl lärm- als auch verkehrsintensiven Nutzungen, welche im eingeschränkten Gewerbe GE(e) ausgeschlossen sind, zählen die Tankstellen, Vergnügungsstätten, Systemgastronomie, Bordelle und bordellartige Betriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schrottplätze, Lagerhäuser und Lagerplätze.
So handelt es sich bei Vergnügungsstätten und Freizeiteinrichtungen als Gewerbebetriebe besonderer Art 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. Diese Nutzungsmöglichkeit ist im Plangebiet allein schon aufgrund der Flächenpotenziale und generell aufgrund der Stadtlage städtebaulich nicht sinnvoll.
Direkt an einer der befahrensten Kreuzungen der Stadt sind Nutzungen, welche eine Beeinträchtigung des Ortsbilds erwarten lassen, auszuschließen
Der Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen (über 400m² VK) und der Vergnügungsstätten erfolgt insbesondere auf Basis bestehender und beschlossener Fachkonzepte für das Stadtgebiet Nürnberg („Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg“ von Dr. Donato Acocella aus dem Jahr 2012 sowie „Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg“ von Dr. Donato Acocella mit Entwurf aus dem Jahr 2013).
Der Ausschluss von Einzelhandel (über 400m² Verkaufsfläche) entspricht den Grundsätzen des am 23. Oktober 2013 im Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürn-

berg. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist dieses Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB zu berücksichtigen. In diesem Konzept wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als kein Zentren- bzw. Nachversorgungsstandort eingestuft. Der Planbereich kann auch nicht als integrierter Standort gesehen werden. Um negativen Auswirkungen für den Einzelhandel in anderen Teilen des Stadtgebiets vorzubeugen, werden für den Planbereich hierfür Festsetzungen getroffen.
Das Einzelhandelskonzept gibt außerdem vor, dass in neuen Gewerbegebieten kein weiterer Einzelhandel zulässig sein soll und Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden sollen. Als Ausnahme wurde für das GE(e) festgesetzt, dass Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche zulässig sind bzw. Einzelhandel bis 400m²Verkaufsfläche.

Der weitgehende Ausschluss von Wohnnutzung im Plangebiet ergibt sich insbesondere aus der immissionsschutzrechtlichen Situation. So sind aufgrund der erheblichen Lärmeinwirkungen, welche von der Cherusker Straße/Ostendstraße und den angrenzenden Bahntrassen ausgehen, keine Verhältnisse gegeben, welche ein Wohnen ohne erhebliche Beeinträchtigungen ermöglichen würden.
Kurzzeitiges Wohnen im Rahmen von Beherbergungsbetrieben, unter Voraussetzung dass notwendige bauliche Immissionsschutzmaßnahmen umgesetzt wurden, können zugelassen werden.

ZULÄSSIGKEIT VON STÖRFALLBETRIEBEN / BESTANDSCHUTZ

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

Für die ansässige Chemiehandelsgesellschaft besteht Bestandsschutz in folgendem Umfang:
Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen baulicher oder technischer Anlagen sind i.S. § 1 Abs. 10 BauNVO nur zulässig, soweit sie dem Zweck ihrer Ertüchtigung oder der Optimierung von betrieblichen Abläufen dienen und die Betreiberpflichten nach § 5 BImSchG erfüllt werden. Insbesondere darf die Sicherheit im Betrieb nicht nachteilig beeinflusst und es dürfen Risiken für schädliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die Umwelt nicht erhöht, verlagert oder neu hervorgerufen werden. Maßnahmen die eine Kapazitätserhöhung von Lagermengen zum Gegenstand haben sind nicht zulässig.
Eine Einschränkung der bisher genehmigten Nutzung steht für den Betrieb nicht zu befürchten, da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dem Betrieb ermöglichen auch zusätzliche bauliche Auflagen, die sich aus dem Immissionsschutzrecht ergeben könnten zur Aufrechterhaltung der Anlage, zu erfüllen.

## I.5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

## I.5.3 BAUWEISE,ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Bauweise wird im GE(e) als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durchgehende Bau-

körper auch über 50 m Länge zulässig sind. Im Anschluss an das im Osten bereits errichtete Gebäude ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen (Baulinie).

Um die gewünschte bauliche Abformung entlang der Cherusker Straße und der Ostendstraße zu erreichen, werden Baulinien festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen werden Vor- und Rücksprünge in der architektonischen Gestaltung möglich unter klarer Beibehaltung der städtebaulichen Großfigur. Damit ist auch eine gewisse Auflockerung der langen Fassaden analog zur Baugestaltung der gegenüber liegenden Versicherung im Rahmen der Festsetzungen möglich.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden keine Baukörper vorgegeben.
Durch diese Festsetzung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass gerade bei Gewerbegebieten die bauliche Nutzung einer großen Bandbreite möglicher betrieblicher Anforderungen unterliegt.

## I.5.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN

Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind innerhalb der der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ergibt sich die Anzahl der erforderlichen KFZ- und Fahrradstellplätze anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS).
Abweichend davon wird festgesetzt, dass für Büro- und Verwaltungsräume, für jeweils 50 m² Nutzfläche (NF), ein Stellplatz erforderlich ist. Damit wird den Erfordernissen der Leistungs- und Aufnahmefähigkeit bzw. der verkehrlichen Vorbelastung der angrenzenden Straßen entsprochen. Die Nähe zu frequenzstarken öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht die Reduzierung des Stellplatzschlüssels.
Werden bei den späteren Bauvorhaben über das erforderliche Maß hinaus Stellplätze beantragt, wird die Möglichkeit der Abwicklung der voraussichtlichen Verkehre über ein entsprechendes Gutachten dargestellt werden müssen.

## I.5.5 NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

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

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

## I.5.6 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen keine Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen der BayBO vor. Infolgedessen müssen die Abstandsflächen der baulichen Anlagen grundsätzlich vollständig auf dem jeweils eigenen Grundstück eingehalten werden. Sie sind nach der gesetzlichen Bestimmung des Art. 6 BayBO mit dem Bauantrag nachzuweisen und berechnen sich grundsätzlich nach der Wandhöhe. In Gewerbegebieten beträgt die Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 Meter.

## I.5.7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Als Dachform werden im GE(e) Flachdächer (bis max. 8°) festgesetzt.
Zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 15 % der Dachfläche betragen. Weiterhin sind derartige Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Photovoltaikanlagen sind keine Anlagen im Sinne dieser Festsetzung, sie dürfen auch mehr als 15% der Dachfläche einnehmen.

Beleuchtung, Werbeflächen, Bauteile von denen eine Blendwirkung ausgehen können, sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des im Süden angrenzenden Eisenbahnverkehrs ausgeschlossen ist.
Anlagen der Fremdwerbung werden ausgeschlossen. Einzelwerbeanlagen sind generell nur am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Damit wird die Reizüberflutung insbesondere in den Gewerbegebieten verhindert. Als besondere städtebauliche Gründe sind die besondere Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe zu den Haupteinfall- bzw. Ringstraßen Nürnbergs, die erfahrungsgemäß als Standorte für Fremdwerbung sehr attraktiv ist, und des Weiteren die angestrebte hochwertige Gebietsstruktur zu nennen.

### I.5.8 BEHEIZUNG

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

Dies entspricht dem städtischen Bestreben einer $CO_2$-Reduzierung („Klimafahrplan 2010-2050“ der Stadt Nürnberg) und den Zielen des Energienutzungsplans (FfE 2011) sowie des kürzlich im Umweltausschuss vorgestellten, noch unveröffentlichten Klimaschutzkonzepts der Stadt Nürnberg.
Nachhaltige bzw. nicht fossile Brennstoffe werden ausdrücklich erlaubt.

### I.5.9. KENNZEICHNUNGEN

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

### I.5.10 MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen von Versorgungsträgern müssen im Zuge der Baumaßnahmen berücksichtigt und evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen vom Bauherrn vorgenommen werden. Die Verlegung von Leitungen muss in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger geregelt bzw. vollzogen werden.
Quer durch das Planungsgebiet liegt die Hauptwasserleitung „Sebalder Fallrohrleitung“. Für die 1885 gebaute Trinkwasserleitung besteht eine Dienstbarkeit von jeweils 5,00 m beiderseits der Leitungsachse und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus muss ein/e jederzeit und ungehinderter Zugang /Zufahrt – auch mit schweren Baufahrzeugenmöglich sein
Dieser wurde mittels der Festsetzung „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB planungsrechtlich gesichert.

## I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Umnutzungs- bzw. Flächenrecyclingmaßnahme. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung wird begrüßt. Mögliche Untergrundbelastungen können im Zuge der Umnutzung beseitigt werden. Erheblich negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

Gutachten und Recherchen zur abschließenden Beurteilung der Altlastensituation sind noch erforderlich. Für den nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser und dessen ortsnaher Ableitung ist ein Konzept auf Grundlage eines Versickerungsgutachtens zu erstellen.
Entsprechende orientierende Untersuchungen können erst bei der tatsächlichen Umnutzung des Standorts erfolgen, da das Betriebsgelände überwiegend über flüssigkeitsundurchlässige Oberflächenbefestigungen verfügt, welche bis zu einer endgültigen Betriebsverlagerung nicht durchteuft werden dürfen.

Die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt sowie Stadtbild und Erholung (menschliche Gesundheit) sind von der Planung nicht negativ betroffen. Im Hinblick auf den weiteren Verfahrens-/ Planungsprozess sind die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG zu einem späteren Zeitpunkt auf Baugenehmigungsebene abzuarbeiten.

Die in den geplanten Gewerbegebäuden arbeitenden Menschen und die Bewohner der Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes sind vor erheblichen Lärmbelastungen durch Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- und Gewerbelärm zu schützen. Dies wird durch Festsetzungen zum passiven baulichen Lärmschutz, zum Einsatz schallabsorbierender Fassaden und zur Lärmkontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sichergestellt.
Auf dem größten Teil des Plangebietes befindet sich derzeit das Betriebsgelände einer Chemiehandelsgesellschaft. Das Chemikalienlager fällt unter die Grundpflichten der Störfall-Verordnung. Um zukünftig Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollten Gewerbebetriebe, die die Mengenschwellen der 12. BImSchV überschreiten und einen Betriebsbereich i.S.v.§3 Abs. 5a BImSchG bilden, im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Für das Schutzgut Klima muss von erheblich negativen Auswirkungen ausgegangen werden, da sowohl eine Zunahme der $CO_2$-Belastung als auch der bioklimatischen Belastung zu erwarten ist. Bei Umsetzung der konfliktmindernden Maßnahmen können diese negativen Auswirkungen reduziert werden.

Es lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der unvermeidbaren Auswirkungen von der neuen Bebauung keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## I.7 BETEILIGUNGEN

### I.7.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 08.09.2014 bis einschließlich 06.10.2014 auf der Grundlage von drei Varianten des Stadtplanungsamtes durchgeführt.
Während dieser Zeit ging eine Anregungen des ADFC ein.

### I.7.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.03.2015 bis zum 10.04.2015 durchgeführt.

In diesem Zeitraum hatten die Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich zu äußern.

Die Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess/ Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Durch die DB AG ging eine umfangreiche Stellungnahme ein. Das Planungsgebiet grenzt direkt an Bahnflächen. Die von der Bahn global geforderten Prüf-, Duldungs-, Sicherungs- und Pflanzvorschriften dienen der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs. Dieser wird abschließend durch das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG) geregelt und durch das Eisenbahn-Bundesamt überwacht – die Gemeinden haben dazu keine Befugnis und das Baugesetzbuch bietet daher auch keine Festsetzungsmöglichkeiten dafür.

Die Industrie- und Handhandelskammer trägt vor, dass die Belange der Chemiehandelsgesellschaft beeinträchtigt werden, lehnt die Planung ab und plädiert für die Erhaltung der bestehenden Nutzung.
Die Chemiehandelsgesellschaft genießt Bestandsschutz und kann Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen ihrer baulichen oder technischen Anlagen im Rahmen von § 1 Abs. 10 BauNVO vornehmen, soweit sie dem Zweck ihrer Ertüchtigung oder der Optimierung von betrieblichen Abläufen dienen und die Betreiberpflichten nach § 5 BImSchG erfüllt werden.
Im Weiteren fanden Gespräche mit den Eigentümern statt, in den Ihnen Ersatzstandorte für eine Verlagerung des Standortes vorgeschlagen wurden. Ein Ergebnis steht noch aus.

Die Forderung des Allgemeine Deutsche Fahrrad-Clubs am Südrand des Planungsgebiets Rad-Gehweg-Verbindungen vorzusehen, kann aufgrund von Flächenkonkurrenzen nicht nachkommen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg bittet um Beachtung der aus wasserwirtschaftlicher Sicht getroffenen Bedenken hinsichtlich der vorhandenen Altlastenverdachtsflächen. Es ist sicherzustellen, dass durch Abbruch-, Entsiegelungs- und Aushubmaßnahmen und Regenwasserversickerung keine zusätzliche Gefährdung bzw. Belastung des Grundwassers zustande kommen darf. Detaillierte Stellungnahmen zu konfliktmindernde Maßnahmen können im Zuge der konkreten, standortbezogenen Vorhaben erfolgen.

### I.7.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

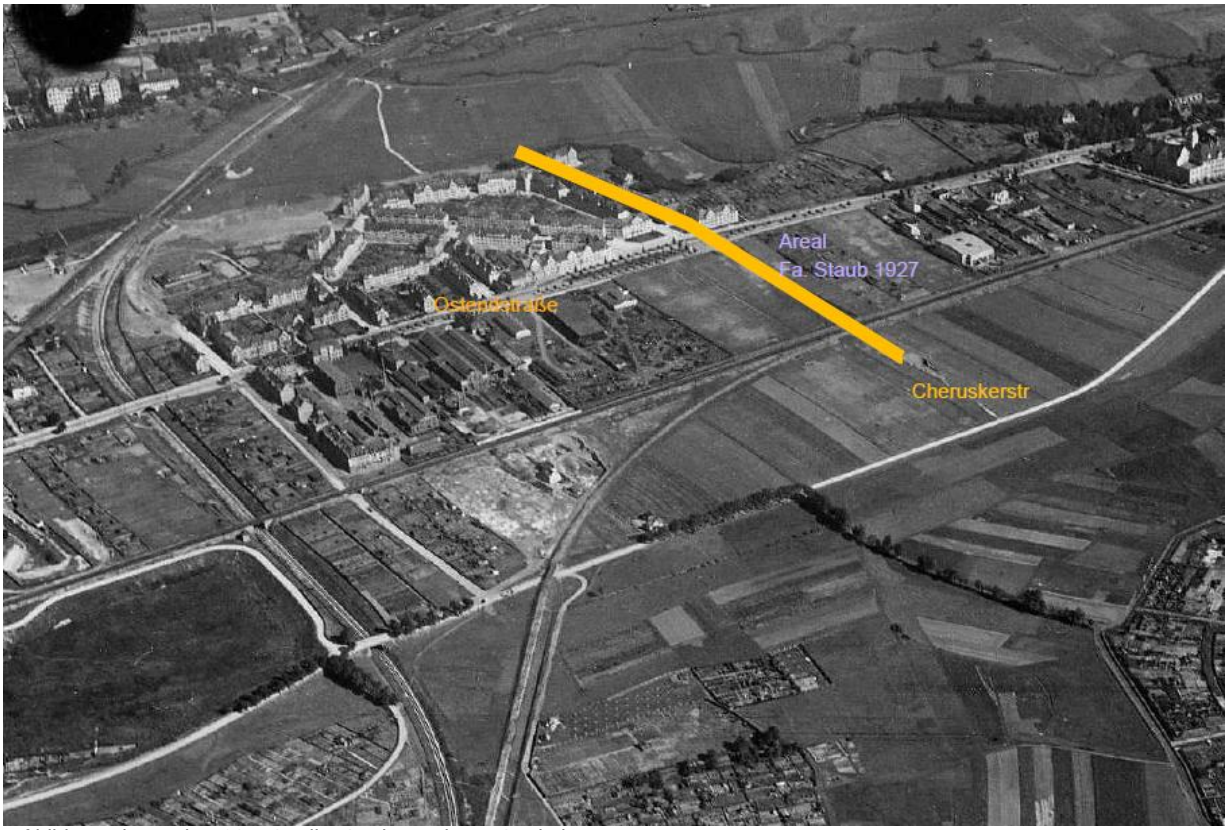
*(wird ergänzt)*

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4546 werden i.S. § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
Der zentrale Konflikt des Plans ist der Umgang mit der bestehenden Chemikalienhandlung. Der Betrieb ist am Standort seit langem ansässig, es handelt sich um den ursprünglichen Firmensitz.
Im Sinne einer sachgerechten Abwägung des gegebenen Interessengeflechtes, welches sich auch in zahlreichen Klageverfahren niederschlägt, werden nach Lage der Dinge folgende Belange abgewogen:

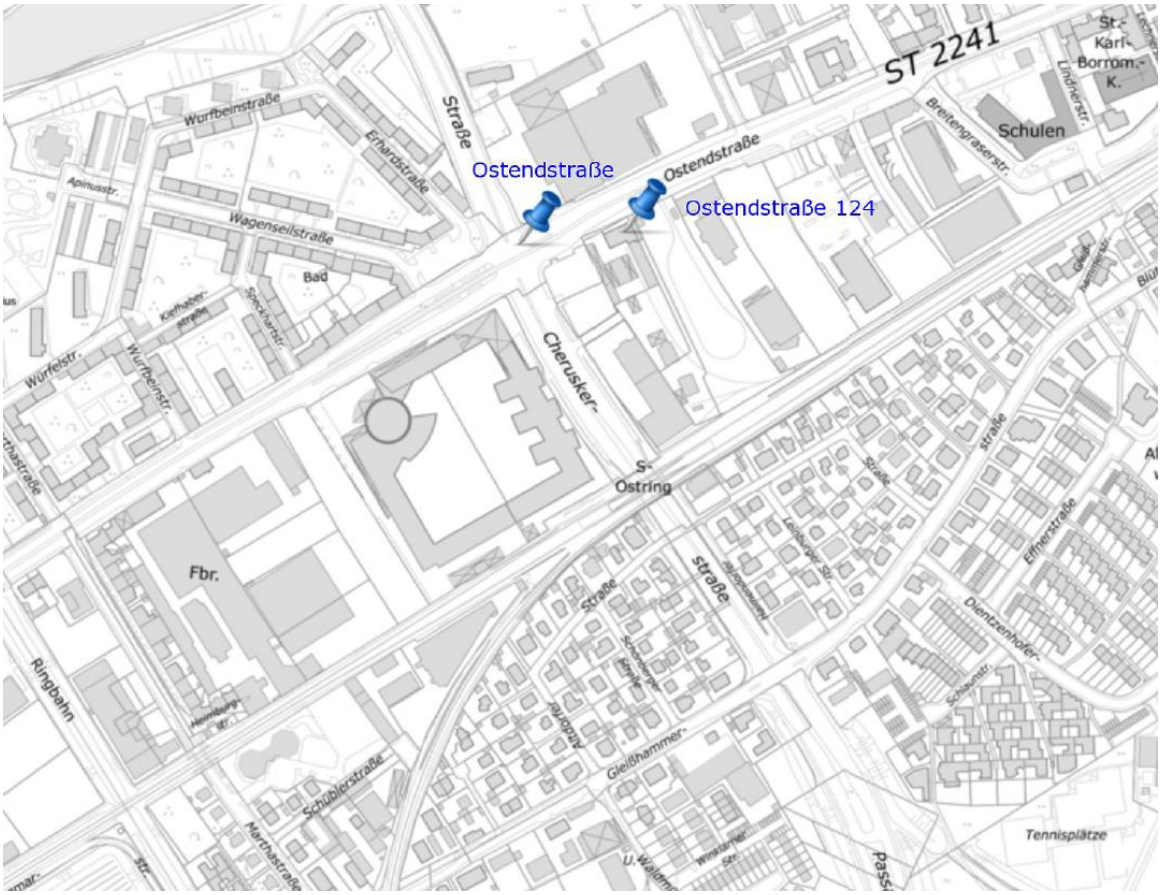
### I.8.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND SITUATION

Der heutige Kreuzungsbereich Ostendstraße – Cheruskerstraße stellte vor ca. 90 Jahren einen landwirtschaftlich geprägten Stadtrandbereich dar, der durch industriell genutzte Flächen entlang der Bahnlinie durchsetzt war.



Luftbild aus dem Jahr 1927; Quelle: Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt

In weniger als 100 Jahren hat sich die Situation dramatisch geändert. Die noch von Landwirtschaft geprägte Struktur ist nunmehr vollkommen in das Stadtgefüge integriert. Erhalten haben sich südlich der Ostendstraße allerdings die eher schmalen, jedoch tiefen Grundstückszuschnitte. Die Grundstücke werden im Norden von der Ausfallstraße, im Süden von der auch damals schon vorhandenen Bahnlinie begrenzt.




Lageplanausschnitt Stand 2014, Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Aufgrund der seither gewachsenen städtischen Struktur wurde 1991 der Beschluss zur städtebaulichen Aufwertung der Ostendstraße gefasst.

Bis zum Jahr 2009 war die Ostendstraße westlich der Kreuzung Ostend- Cheruskerstraße fertig saniert. Die Bebauungspläne 3548, 4546, 4370, 4499 im Osten der Kreuzung haben die Sicherung der dort angestrebten städtebaulichen Entwicklung zum Ziel. Die Planung für den Ausbau der östlichen Ostendstraße wurde bereits 2012 beschlossen. Das Planfeststellungsverfahren ist in Vorbereitung.

In Anbetracht der seit Beginn der 90er Jahre verfolgten Bestrebungen die Gewerbegebiete entlang der Ostendstraße, insbesondere an der Kreuzung mit der Ringstraße, aufzuwerten und städtebaulich neu zu ordnen, stellt die vorhandene Chemikalienhandlung ein Hindernis für die weitere Entwicklung dar. Zwar ist die Realisierung von Bürogebäuden innerhalb der Achtungsabstände nicht ausgeschlossen, wie es das Beispiel der Nürnberger Versicherung deutlich macht. Jedoch ist es Ziel eines hochwertigen Gewerbestandorts an einer Ausfallstraße, im Erdgeschoss dieser Gebäude auch Nutzungen mit Publikumsverkehr unterzubringen. Durch Publikumsverkehr wird eine urbane Qualität erst erreicht und eine gewisse soziale Kontrolle im Straßenraum hergestellt. Monofunktionale Bürogebäude, die hauptsächlich über die Tiefgarage erschlossen werden, sind nicht das Ziel der städtebaulichen Entwicklung.

Die Lage ist als Standort für personalintensive Betriebe mit dem Wunsch nach einer publikumswirksamen Adresse besonders geeignet. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die entsprechende bauliche Entwicklung und wertet das Grundstück grundsätzlich auf.

## I.8.2 UMWELTRECHTLICHE SITUATION UND PRIVATE BELANGE

Bei der im Plangebiet befindlichen Chemiehandelsgesellschaft handelt es sich um einen Lager- und Umfüllbetrieb von Gefahrstoffen, u.a. Chlorwasserstoff (HCl), Salz- und Schwefelsäure sowie Ammoniak ($NH_3$). Es handelt sich um einen Betriebsbereich nach Störfallverordnung 12. BImSchV vom 26.04.2000.
Der Betrieb befindet sich jedoch bereits seit 1929 an der Ostendstraße und wurde somit noch vor Inkrafttreten des Bundesimmissionsschutzgesetztes (BImSchG vom 01.04.1974) gewerberechtlich genehmigt.
Die betriebenen Anlagen wurden im Jahr 2003 lediglich dem Umweltamt angezeigt.
Das südlich der Bahnlinie liegende Wohngebiet war bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3794 im Jahr 1969 bereits überwiegend bebaut. Die Gemengelage von Störfallbetrieb und zu schützenden Nutzungen ist damit zu einem Zeitpunkt entstanden, zu dem diese Problematik noch nicht im öffentlichen Bewusstsein verankert war.
Seit Urteilssprechung des EUGH am 15.09.2011 müssen alle Städte und Gemeinden bei Bauanträgen prüfen, ob sich ein Bauvorhaben möglicherweise in einem kritischen Abstand zu Industrie- oder Gewerbebetrieben befindet, in denen in großen Mengen gefährlicher Stoffe vorhanden sind. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB die Abstandsvorgaben von Art. 12 Abs. 1der SEVESO II-Richtlinie der EU (Richtlinie 96/82) nicht angewendet.

Die Achtungsabstände des Firmengeländes gemäß Umsetzung des § 50 BImSchG als empfohlene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten müssen daher nicht nur im Rahmen von Bauleitplanungen, sondern auch von Baugenehmigungen berücksichtigt werden. Durch die sog. „SEVESO-Richtlinien“ wurden die Standortvoraussetzungen für Störfallbetriebe und Vorhaben in der Nähe von Störfallbetrieben definiert und eingeschränkt. Es werden seither im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Nachweise für eine besondere, beidseitige Rücksichtnahme gefordert.
Der aktuelle Betriebsstandort wäre aufgrund der Randbedingungen aktuell nicht genehmigungsfähig, würde sich der Betrieb heute dort nochmals niederlassen wollen. Ein in diesem Sinne „gleichwertiger“ Ersatzstandort im Sinne des Betriebs wird nicht umsetzbar sein, da Hauptverkehrswege zu den zu schützenden Nutzungen zählen und damit die Zulassungsvoraussetzungen direkt an einer Ring- oder Ausfallstraße für den Betrieb nicht mehr gegeben sind. Zum Zeitpunkt der Ansiedlung des Betriebs an der Ostendstraße war der Standort am Stadtrand gelegen. Zwar war die Siedlung der Wohnbaugesellschaft Nürnberg (wbg) an der Wagenseilstraße bereits errichtet, weitere Wohnbebauung, insbesondere im Einwirkungsbereich, war jedoch nicht vorhanden.
Die Überplanung des Betriebs stellt die notwendige Konsequenz dar. Alternativ wäre es hinzunehmen, dass sich die Umgebung in ihrer städtebaulichen Qualität zunehmend verschlechtert, da Wohngebäude südlich der Bahn weniger nachgefragt und auch Investitionen in hochwertige Gewerbebauten entlang der Straße unterbleiben würden.

Es muss festgestellt werden, dass die Anforderungen aufgrund der Seveso- Richtlinie sowohl die Weiterentwicklung des bestehenden Chemiehandelsbetriebs an diesem Standort als auch Bauvorhaben in der betroffenen Umgebung des Betriebs beeinträchtigen.

Eine Betriebserweiterung würde die Situation noch weiter verschärfen, daher soll dies durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Für den Fall eines Verbleibs auf der Fläche wird festgesetzt, dass i.S. § 5 Abs. 1 und Abs. 3 BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen so zu betreiben sind, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren muss durch dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen getroffen werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist jedoch voraussichtlich die Verlagerung der Chemiehandelsgesellschaft erforderlich. Diese kann nur im Verhandlungsweg erfolgen. Die Stadt hat bereits mehrfach Vorschläge für alternative Standorte unterbreitet (siehe Ausführungen zu Ersatzstandorten). Jedoch ist eine Betriebsverlagerung mit nicht unerheblichen Kosten für den Betrieb verbunden. Ob diese im vollen Umfang durch den Kaufpreis für das Bestandsgrundstück finanziert werden können, ist derzeit offen. Während des laufenden Betriebs sind die Belastungen auf dem Grundstück nicht abschließend zu klären, daneben fallen Kosten für den Ersatzstandort und die Ver- und Zwischenlagerung an. Hier sind die Anstrengungen fortzusetzen um eine für den Betrieb gangbare Lösung zu erarbeiten, wobei auch der Einsatz des Unterstützungsfonds zur Altlastensanierung nach Art. 13a des bayerischen Bodenschutzgesetztes (Unterstützungsfonds-Verordnung – UstützV) zu untersuchen ist.

Seit 2013 ist der Chemiehandelsbetrieb eine Fusion mit weiteren ähnlich gelagerten Betrieben eingegangen, sodass deutschlandweit ein Netz mit mehreren Niederlassungen entstanden ist, was eine Verlagerung bzw. Verteilung der Stoffe erleichtern dürfte. Von den drei Standorten der Firma in Bayern befinden sich zwei Vertriebsstellen nahe Augsburg und in Nürnberg, sowie ein Verwaltungsbüro in München.
Entsprechend der derzeitigen umweltrechtlichen Lage liegt das Vertriebsbüro München in einem dichten städtischen Umfeld, wohingegen die Vertriebsstelle im Raum Augsburg - im Gegensatz zur Situation in Nürnberg - außerhalb von städtischen Strukturen mit deutlich weniger schutzbedürftigen Einrichtungen umgeben situiert ist.

ERSATZSTANDORTE

Seit 2009 wurden der Chemiehandelsgesellschaft mehrere Alternativstandorte, vorgeschlagen. Allerdings konnten die Anforderungskriterien nur eingeschränkt erfüllt werden/bzw. die Standorte wurden durch das Unternehmen abgelehnt.

Im Einzelnen wurden seinerzeit die Standorte
• GVZ Hafen
• Schmalau Ost
• Lenkersheimer Straße
• Sprottauer Straße
• Dianastraße
• Bahnhof Doos, nördlicher Teil
• Gewerbepark Nürnberg-Feucht (GNF)
untersucht.

Die damalige Diskussion ergab folgende Priorisierung/Ergebnis:
1. GVZ Hafen
2. Dianastraße
3. Sprottauer Straße
4. Schmalau Ost

Das GVZ Hafen wurde von der Chemiehandelsgesellschaft abgelehnt, da kein Eigentum am Betriebsgrundstück erworben werden konnte. Das GVZ Hafen vergibt Grundstücke nur in Erbpacht.

Am Standort Dianastraße wurde durch das Unternehmen der Flächenzuschnitt als ungünstig erachtet.

Gegen den Standort Sprottauer Straße sprachen Widersprüche der Bürger/innen aus dem Stadtteil Altenfurt.

Der Standort Schmalau Ost hat keinen Gleisanschluss und wurde verworfen.

2014 zog das Unternehmen den Standort Rotterdamer Straße 135 im GVZ Hafen doch wieder in Erwägung. Nun kam die Ansiedlung aber für den Hafen aus mehreren Gründen nicht in Frage: Es bestehen vorhersehbare Nutzungskonkurrenzen. So haben bereits im Hafen angesiedelte Unternehmen großes Interesse bekundet, sich auf diesem Areal zu erweitern. Diese Unternehmen haben die Anforderung einer trimodalen Nutzung an ihren jeweiligen Standort, das heißt, von diesen Firmen werden sowohl die Kaianlage als auch die Krananlage benötigt. Bei einer Nichtberücksichtigung dieser Unternehmen wäre deren Erweiterung zumindest auf Jahre hinaus, wenn nicht gänzlich, blockiert. Unter Umständen könnte sich diese Entscheidung sogar bestandsgefährdend für diese Interessenten auswirken.

Daraufhin wurden die Standorte Dianastraße 83 und Gewerbepark Nürnberg-Feucht (GNF) erneut geprüft:

Das Areal an der Dianastraße kam wegen Einwendungen der Feuerwehr nicht in Betracht.

Im Gewerbepark Nürnberg-Feucht-Wendelstein konnte ein Grundstück gefunden werden, das die objektiven Anforderungen für einen Standort einer Chemiehandelsgesellschaft erfüllt. Ein eigener Gleisanschluss ist an dieser Stelle ausnahmsweise nicht erforderlich, da das Gefahrgut vom Güterverkehrszentrum (GVZ) über die Autobahn direkt in den Gewerbepark (GNF) befördert werden kann. Inwiefern faktisch eine Bereitschaft zur Verlagerung besteht bzw. ein Kaufvertrag abgeschlossen werden kann, ist nicht Gegenstand der Untersuchungen des Bebauungsplanverfahrens.

Da eine Verlagerung des Betriebs derzeit nicht absehbar ist, gleichzeitig aber immissionsschutzrechtliche Nachrüstungsanforderungen an den Betrieb gestellt werden, war im Rahmen der Abwägung festzusetzen, dass derartige bauliche Ergänzungen vorgenommen werden dürfen, auch wenn dadurch einer kurzfristigen Umsetzung der Planung tendenziell entgegengearbeitet wird. Um eine Konsenslösung zu finden, ist es jedoch notwendig, dem Betrieb die bestehende Nutzung weiter zu ermöglichen. Die Festsetzung einer hochwertigen Nachnutzung soll auch dazu dienen den Betrieb darin zu unterstützen einen geeigneten Käufer für das Grundstück zu finden.

### I.8.3 FAZIT

Im Widerstreit der bereits 1991 beschlossenen städtebaulichen Aufwertung entlang der Ostendstraße mit den Erweiterungswünschen der Chemiehandelsfirma innerhalb des Stadtgebiets Nürnberg werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB ordnungsgemäß abgewogen. Bei der Überplanung des Gebiets darf die Gemeinde sich dafür entscheiden, Nutzungskonflikte vor allem im Hinblick auf Immissionsbelastungen dadurch zu lösen, dass vorhanden Nutzungen auf ihren Bestand beschränkt und weitere Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen oder nur eingeschränkt ermöglicht werden, siehe §1 Abs. 10 BauNVO (VGH Kassel, Beschluss vom 25.08.1994, Az.: 4 N 796/92 Juris; VGH Mannheim, Beschluss vom 24.10.1996, Az.: 8 S 3336/95 Juris). Vor dem Hintergrund der politisch gewollten Innenverdichtung und auch wegen der Verschärfung des Umweltrechts werden die Erweiterungswünsche des Chemiehandelsbetriebs zurückgestellt, zumal auch Ersatzstandorte angeboten wurden, die für die Ansiedlung des Störfallbetriebes objektiv geeignet sind. Die Realisierbarkeit der Planung ist gegeben, wiederholt haben Investoren für eine höherwertige Entwicklung des Areals Ihr Interesse bekundet.

## I.9. KOSTEN

Der Stadt entstehen durch die Planung voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 08.05.2015
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt