

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4645 „Östlich der Poststraße“
für das Flurstück Nr. 180/50, Gmkg. Langwasser

Stand: Oktober 16

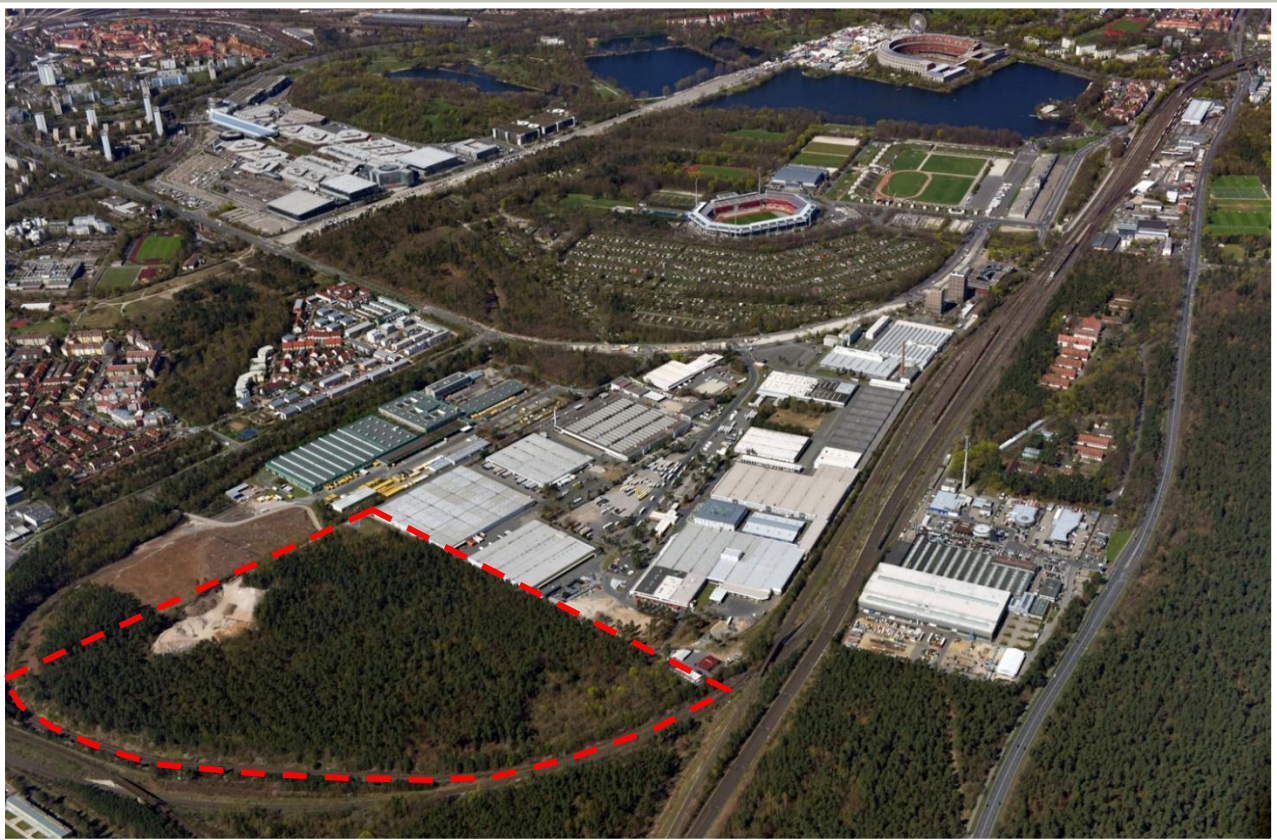


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans
Quelle: Nürnberg Luftbild - Hajo Dietz

I.	PLANBERICHT	3
1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	3
3.	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
4.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
4.1	ANALYSE DES BESTANDS	4
4.2	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	6
4.3	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	7
5.	PLANUNGSKONZEPT	8
5.1	NUTZUNGSKONZEPT	8
5.2	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	8
5.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	9
5.4	LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ	10
5.5	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT / FREIFLÄCHENPLANUNG	11
5.6	VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG	11
5.7	GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	12
5.8	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	12
6.	KOSTEN	14

II. QUELLEN

- 1. Fassung Umweltbericht vom 14.10.2016, Adler&Olesch Landschaftsarchitekten.
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauung des Grundstücks an der Poststraße / in Nürnberg, Bebauungsplan 4645, 06.10.2016.
- Verkehrsplanerischer Fachbeitrag, Ergebnisbericht September 2016.
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und TA Lärm, Bebauungsplan Nr. 4645 „Weiterentwicklung Gewerbefläche Areal östlich Poststraße“, 06.10.2016.

BEGRÜNDUNG

**zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4645 „Östlich der Poststraße“
für das Flurstück Nr. 180/50, Gmkg. Langwasser**

I. PLANBERICHT

1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Für das Flurstück Nr. 180/50, Gmkg. Langwasser (östlich der Poststraße) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan des Stadtplanungsamts vom 25.10.2016 ersichtlich. Er weist eine Gesamtgröße von 21,54 ha auf.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (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 Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Dieser Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren nach den §§ 2 bis 4c BauGB aufgestellt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll.

Der Rahmenplan des Bebauungsplans mit der 1. Fassung des Umweltberichts bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals, in dessen Rahmen ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Grundstückseigentümer über die bei der Planung anfallenden Kosten und Maßnahmen geschlossen wird.

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Ein in Nürnberg ansässiges weltweit agierendes Unternehmen, tätig im Bereich Qualitätswerkzeuge, beabsichtigt die Erweiterung seines vorhandenen Logistikstandorts in Nürnberg, das aus Platzgründen am momentanen Standort nicht möglich ist. Neben der sehr positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren, was sich insbesondere an der gestiegenen Zahl der Arbeitsplätze abzeichnet, beabsichtigt das Unternehmen die Vergrößerung des Produktportfolios. Durch diese Entwicklungen und Entscheidungen ist unternehmerisch der Neubau eines Logistikcenters erforderlich. Das Unternehmen entschied sich dabei bewusst am bisherigen Standort Nürnberg zu bleiben. Nach der Abwägung verschiedener möglicher Flächenalternativen im Stadtgebiet, erscheint der Standort östlich der Poststraße für das Vorhaben am geeignetsten.

Durch den Bebauungsplan Nr. 4645 „Östlich der Poststraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Logistikcenter (gewerbliche Nutzung) geschaffen werden. Dabei soll eine bisher überwiegend bewaldete Fläche, die teilweise als Lagerfläche genutzt wird, städtebaulich entwickelt werden. Nach der Baurechtschaffung kann das Unternehmen die betriebliche Verlagerung und Erweiterung innerhalb des Stadtgebiets vollziehen.

Als Planungsziele hierfür sind insbesondere

- die Schaffung von im Stadtgebiet nachgefragten Gewerbeflächen
- die Entwicklung einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellter Gewerbefläche
- die Nutzbarmachung von vorhandenen Flächenpotentialen
- die Erhaltung und Schaffung von zahlreichen Arbeitsplätzen
- die stärkere Inanspruchnahme und Auslastung bestehender Infrastrukturen
- die ansprechende Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets

zu nennen.

3. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich momentan vollständig als sogenannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Da es sich bei dem Gewerbebetrieb nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, ist für dessen bauordnungsrechtliche Genehmigung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4.1 ANALYSE DES BESTANDS

4.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Planbereich im südlichen Stadtgebiet gehört zum Nürnberger Stadtteil Langwasser und liegt im Bezirk „Beuthener Straße“, dem nordöstlichen Teil Langwassers, südlich des bereits erschlossenen Gewerbegebiets an der Beuthener Straße.

Nordwestlich und nördlich grenzen bestehende Gewerbebetriebe, zu denen ein Briefzentrum & Paketzustellbasis, ein Standort eines Postversands, ein Lackierbetrieb und ein Frachtpeditionsdienst zählen, an das Plangebiet an. Östlich schließen Wald, südlich das Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte, die Nürnberger Werkstätten für Blinde und Sehbehinderte GmbH und das Klinikum Nürnberg Süd an. Westlich begrenzen unbebaute brachliegende Flächen, Wald und die Gleiwitzer Straße das Plangebiet.

Südlich, südöstlich und nordöstlich grenzt die Ringbahn Nürnbergs an den Geltungsbereich - ein zweigleisiger Güterring im 3-4 km Abstand zur Innenstadt. Ein Abzweig der Ringbahn, heute stillgelegt, führte ursprünglich zum benachbarten Briefzentrum & Paketzustellbasis.

Das Gelände ist eben bis leicht wellig und steigt von West (329,5 m.ü.NN) nach Ost um (334 m.ü.NN) 4,5 m an. Einzelne Geländesprünge und Böschungen bestehen inmitten der Fläche, insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Hier bildet ein bis über 10 m hoher angeschütteter Hügel, bestehend aus Aushubmaterialien (überwiegend Sande) aus dem Bereich der Stadt Nürnberg, den topographisch höchsten Punkt im Geltungsbereich.

4.1.2 Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Derzeit ist das Plangebiet vollständig unbebaut und überwiegend mit dichtstehenden Bäumen (überwiegend Kiefern, teilweise Laubbäume) bewachsen. Es ist als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft. Lediglich eine Teilfläche (ca. 1,2 ha groß) im Südwesten des Plangebiets ist unbewachsen und wird aktuell noch von einer Erdbaufirma als Lagerfläche für Recycling-Materialien genutzt. Die Baustruktur der unmittelbaren Umgebung ist, gemäß ihrer Nutzung, durch großflächige Hallen im Nordwesten sowie L-förmige und zeilenförmige Gebäude im Südwesten des Plangebiets geprägt.

4.1.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Haupteinschließung erfolgt punktuell im Nordwesten des Plangebiets über den Wendehammer am südlichen Ende der Poststraße. Südlich des Wendehammers, an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein unbefestigter Feldweg, der zur Lagerfläche der Erdbaufirma führt. Außer wenigen Waldbewirtschaftungswegen (überwiegend zugewachsen) sind im Plangebiet keine weiteren Erschließungswege vorhanden.

Die bestehende verkehrliche Infrastruktur für MIV eignet sich für die Ansiedlung und Abwicklung von weiteren gewerblichen Nutzungen, auch solchen, die ein höheres Verkehrsaufkommen hervorrufen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestellen „Max-Grundig-Platz“ und „Poststraße“ in etwa 820 m Entfernung zum Plangebiet gegeben. Hier verkehren die Buslinien 55 (Meistersingerhalle - Scharfreiterrig) und 96 (Meistersingerhalle – Birnthon West). Neben der Linie 96, die maximal zweimal täglich (an Schultagen) angefahren wird, wird die Linie 55 werktags 2- bis 6-mal pro Stunde bedient. Die Linie 96 verkehrt samstags zweimal pro Stunde und an Sonn- und Feiertagen ein- bis zweimal pro Stunde an den zwei Bushaltestellen. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich die Haltestellen „Messe“ und „Langwasser Nord“ der U-Bahnlinie 1 sowie die Haltestelle „Frankenstation“ des S-Bahnverkehrs im Großraum Nürnberg. Die S-Bahn-Haltestelle wird von den Buslinien 55 und 96 angefahren.

Das Plangebiet ist somit gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, so dass damit zu rechnen ist, dass ein größerer Anteil der Mitarbeiter nicht mit dem Pkw zur Arbeit fährt.

4.1.4 Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Lärm

Südlich und südwestlich grenzen an das Plangebiet relevante Immissionsorte (Wohngebäude) an. An diesen ist eine Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen vorhanden, über welche jedoch teilweise keine näheren Informationen bekannt sind. Dies wird im weiteren Verfahren noch näher untersucht.

Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planungen sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Geruch / Feinstaub

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionsquellen hinsichtlich der Lufthygiene.

Altlasten / Kampfmittelbelastungen

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Altlastenuntersuchungen (Baugrundtechnisches Büro Dr. Gründer vom 15.09.2016) zeigen, dass im Plangebiet vorhandene Aufschüttungen, Auffüllungen sowie die Lagerfläche für Erdstoffe und Recycling-Material hinsichtlich Altlasten unauffällig sind

4.2 PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

4.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans sowie des integrierten Landschaftsplans. Somit gilt dieser Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB) entwickelt, womit diese Satzung gemäß § 10 BauGB nicht der Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken bedarf. Eine Änderung oder Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist nicht erforderlich.

4.2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst derzeit keine Bereiche, für welche Planungsrecht gem. § 30 BauGB besteht. Bauplanungsrechtlich ist das Plangebiet gegenwärtig nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Nr. 4504 „für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Beuthener Straße und Ringbahn“ (rechtsverbindlich) grenzt nordöstlich, südlich und nordwestlich an das Plangebiet. Hier enthalten sind, insbesondere im Nordosten und Süden, die Trassen der Ringbahn, die als Flächen für Bahnanlagen sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Weiterhin ist auf der Fläche der Briefzentrum & Paketzustellbasis (nordwestlich) und einer derzeit brachliegenden Fläche (westlich des Plangebiets) ein Gewerbegebiet festgesetzt. Außerdem wurden Regelungen zur Begrünung, in Form von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und privaten Grünflächen getroffen. Ziel ist es, eine landschaftliche Schnittstelle zu diesem Bebauungsplangebiet herzustellen.

4.2.3 Fachplanungsrecht

Waldrecht

Eine Teilfläche der im Plangebiet vorhandenen Waldfläche wird im Rahmen der vorliegenden Planung gerodet. Dieser Eingriff in den vorhandenen Waldbestand erfordert einen Ausgleich nach dem Bayerischen Waldgesetz und ist durch den Verursacher des Eingriffs zu erbringen. Die Aufforstungsflächen werden durch die Fachdienststellen des Freistaates Bayern, das Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten (AELF) sowie die Bayerischen Staatsforsten, zur Verfügung gestellt. Derzeit werden Flächen für die Aufforstung gesucht und auf eine Eignung geprüft.

4.3 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

4.3.1 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich aktuell noch im Eigentum der Bayerischen Staatsforste. Der Bauwillige beabsichtigt das Plangebiet (Flurstück Nr. 180/50, Gmkg. Langwasser) im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu erwerben. Grundstücksverhandlungen zwischen den Beteiligten finden statt.

4.3.2 Kommunalpolitische Beschlüsse/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung

Im Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 vom Februar 2015 ist das Plangebiet als Potential für zukünftige Flächenentwicklung (Entwicklungsgebiet) für Gewerbe dargestellt. Im Norden des Plangebiets haben sich bereits Industrie-, Logistik- und Transportunternehmen angesiedelt. Die Ansiedlung des geplanten Logistikcenters fügt sich somit in die nähere Umgebung ein und ist mit den Gutachten konform.

INSEK Nürnberg-Südost

Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) "Nürnberg-Südost" vom Dezember 2015 betrachtet das Plangebiet im Zusammenhang mit der Beuthener Straße / Poststraße und dem ehemaligen Grundig-Areal. Dieser Bereich ist gewerblich geprägt und bildet einen Branchenmix aus Logistik, Produktion, Dienstleistung, Service sowie Labor und Entwicklung. Die zukünftigen Aufgaben liegen hier in der Sicherung und Profilierung des Wirtschafts- und Arbeitsstandorts Südost, u.a. durch unterstützende Maßnahmen für Unternehmen und Investoren zur Revitalisierung freiwerdender Flächen und Objekte.

Das Plangebiet ist im INSEK als Flächenpotential bzw. Ausweichfläche für Gewerbeentwicklungen dargestellt, um das zusammenhängende Gebiet Beuthener Straße / Poststraße und dem ehemaligen Grundig-Areal zu einem integrierten Gewerbegebiet im urbanen Gefüge zwischen Nord und Süd zu entwickeln.

Die Ziele des INSEKs befürworten die geplante Ansiedlung von Gewerbenutzungen bzw. Logistikbetrieben im Plangebiet, um mit den vorhandenen Gewerbebetrieben ein zusammenhängendes Gewerbeband zu entwickeln.

4.3.3 Chronologie der Gebietsentwicklung

Im Urkataster (Bayerische Vermessungsverwaltung) aus dem 18. Jh. ist das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung als Waldfläche dargestellt. Die südlich angrenzende Ringbahn (Südring) wurde 1898 eröffnet und 1903 zweigleisig ausgebaut. Im Luftbild von 1943 ist bereits eine Lagerfläche im Plangebiet erkennbar, die jedoch einen größeren Umfang als die heutige umfasst. Auf historischen Luftbildern von 1945 ist zu erkennen, dass erste Gehölze auf der Fläche heranwachsen, die sich im Laufe der Zeit zu Wald im Sinne des Waldgesetzes ausgebildet haben.

Mit Wachstum und Entwicklung Nürnbergs in der zweiten Hälfte des 19. Jh. wurden die gewerblichen Nutzungen nördlich / nordwestlich des Plangebiets angesiedelt und ausgebaut.

Die Poststraße zur Verkehrs-, sowie Versorgungs- und Entsorgungstechnischen Erschließung des Areals wurde erst 2014 errichtet. Auch heute befindet sich die Umgebung noch in der (gewerblichen) Entwicklung.

4.3.4 Waldersatzflächen

Durch den Wegfall des Walds muss die Stadt Nürnberg dem Freistaat Ersatzflächen zur Verfügung stellen. Hierbei geht es nicht um den normalen Waldausgleich nach Waldgesetz (Aufforstung), sondern um derzeit städtische Waldflächen, die künftig der Freistaat für die Bewirtschaftung nutzen kann.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet soll für ein in Nürnberg bereits bestehendes großes Unternehmen eine stadinterne Standortverlagerung mit dem Neubau eines modernen Logistikcenters für Qualitätswerkzeuge vorgesehen werden. Der neue Standort dient dabei vorwiegend der betriebsinternen Logistik – eine Produktion von Waren ist hier nicht vorgesehen. Neben den somit erforderlichen Lagerflächen sind auch Gebäude für Büros und Verwaltung sowie Seminare geplant.

Im neuen Logistikcenter sollen Lieferungen kommissioniert, verpackt und mit Paketdiensten und Stückgut-Spediteuren deutschland-, europa- und weltweit versendet werden. Hierzu werden Handlingsflächen für Wareneingang und Verladung (Entladung und Bereitstellung von Waren), eine Palettenhochregalanlage, ein automatisches Kleinteilelager, Blocklagerzonen sowie Bereitstellflächen für reservierte Kundenaufträge benötigt und vorgesehen.

Die Kommissionierung erfolgt nach dem Prinzip Ware-zum-Mann an stationären Arbeitsplätzen. Weitere stationäre Arbeitsplätze befinden sich im Wareneingang, im Dienstleistungsbereich und in einer Packerei. Hier werden die Sendungen transportsicher verpackt und über einen Sorter (logistisches Sortier- und Verteilsystem) zu den Warenausgangs-Toren transportiert. Am Wareneingang grenzt der Entsorgungspark an das Logistikgebäude.

Um die Funktion des Logistikcenters herzustellen, sind Anlieferungsflächen für Lkw sowie ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden im Nordosten bzw. im Südwesten des Gebäudekomplexes geplant.

Im Plangebiet sind potentielle Erweiterungsflächen für Gebäude vorgesehen, die bei zukünftigem Bedarf in weiteren Bauabschnitten realisiert werden können. Hierdurch kann eine mittel- bis langfristige Sicherung des Gewerbebetriebs am Standort gewährleistet werden.

Um bestehende Habitatbäume zu erhalten und langfristig zu schützen, wird ein Teilbereich der vorhandenen Waldfläche im Nordosten des Geltungsbereichs erhalten und planungsrechtlich gesichert. Habitatbäume sind Bäume mit Höhlen und Spalten, die sich als Brutplätze für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartiere von Fledermäusen eignen. Die Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets wird über private Grünflächen und Baum- und Gehölzpflanzungen sichergestellt. Am nördlichen und westlichen Gebietsrand werden sandige Böschungen landschaftsplanerisch integriert, die Lebensraum für Zauneidechsen bieten.

Das Plangebiet wird als Gewebegebiet (GE) festgesetzt. Da der geplante Gebäudekomplex eine Länge von über 50 m aufweist soll eine abweichende Bauweise definiert werden.

Insgesamt wird mit der Planung eine bislang baulich ungenutzte Fläche planungsrechtlich entwickelt und - entsprechend der Zielaussagen des vorbereitenden Bauleitplans (Flächennutzungsplan) sowie der informellen Planungskonzepte - einer baulichen Nutzung zugeführt. Insbesondere soll mit dieser Planung den Belangen der Wirtschaft mit der Sicherung und Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze Rechnung getragen werden.

5.2 ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Entsprechend der geplanten Nutzung werden die einzelnen Gebäudekörper des geplanten Logistikcenters als großflächige und aneinandergebaute Solitärbauten (Hallen) vorgesehen. Die Gebäudestruktur besteht aus mehreren rechtwinklig zueinander angeordneten Baukörpern, welche je nach Nutzung verschiedene Grundmaße und Höhen zwischen 15 m bis 40 m aufweisen.

Die angestrebte Baustruktur entspricht der umliegenden gewerblichen Bebauung und fügt sich so in das bestehende Ortsbild ein. Insbesondere die variierenden Gebäudehöhen der einzelnen Gebäudekörper lockern die Ansicht des zusammenhängenden Gebäudekomplexes auf und lassen diesen trotz seiner Gesamtgröße nicht zu wuchtig erscheinen.

5.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Übergeordnete Verkehrsanbindung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets für den Lkw- und Pkw-Verkehr der Mitarbeiter und Kunden soll über die erst 2014 errichtete Poststraße, die nördlich über eine Lichtsignalanlage an die Beuthener Straße angebunden ist, erfolgen. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist eine ausreichende Erschließung des Plangebiets für Lkw und Pkw erforderlich. Im Rahmen eines verkehrsplanerischen Fachbeitrags, erstellt durch SSP Consult (September 2016), wurde ermittelt, unter welchen Randbedingungen die Erschließung des geplanten Logistikcenters über den Knotenpunkt an der Beuthener Straße leistungsstark erfolgen kann.

Mit der Lage des geplanten Logistikcenters im südwestlichen Stadtgebiet, in der Nähe zu Messe, Stadion und Arena, ist das Verkehrsaufkommen in den relevanten Hauptstraßen (u.a. Beuthener Straße) starken Schwankungen unterworfen. Diese Schwankungen ergeben sich dadurch, dass die Hauptverkehrsstraßen hier zur Abwicklung von veranstaltungsbedingten, temporären Verkehren genutzt werden.

Im Rahmen der Betrachtung der verkehrlichen Situation und Erschließung wurde eine Prognose 2030 erarbeitet, in welcher die durch das neue Logistikcenter zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr (für Pkw- und Lkw-Verkehr) ermittelt wurden. Neben diesen Neuverkehren wurden die bereits existierenden Verkehre der bestehenden Gewerbebetriebe in der Poststraße in der Prognose berücksichtigt.

Für die bestehenden Signalprogramme der Lichtsignalanlage ergab die Prognose moderate Auslastungsgrade für die verschiedenen Knotenpunktströme. Am Abend entstehen am benachbarten Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Beuthener Straße bei der Abreise vom Messegelände relativ lange Wartezeiten, von denen auch das Verkehrsaufkommen des geplanten Logistikcenters betroffen sein wird.

Im Ergebnis steht, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Logistikcenters am zeitweise hochfrequentierten Knotenpunkt Poststraße / Beuthener Straße unter Berücksichtigung weiterer gewerblicher (verkehrserzeugender) Nutzungen in der Poststraße leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Erschließung innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet selbst wird über den südlich an die Poststraße anschließenden Wendehammer (öffentliche Straßenverkehrsfläche) erschlossen. Vom Wendehammer aus sollen zwei Einfahrten in das Gebiet führen. Neben einer nordöstlichen LKW-Einfahrt, die zum LKW-Ladehof führen soll, ist über die südöstliche Zufahrt die Erschließung der Pkw-Stellplätze entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Um das Ein- und Ausfahren von 3-achsigen Sattelschleppern in den Verladehof (im Norden des Plangebiets) sicherzustellen, wird der Wendehammer über die öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb des Plangebiets) hinweg auf privater Grundstücksfläche fortgeführt. Hierfür werden ausreichend befestigte Flächen vorgesehen.

Insgesamt sind ca. 500 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und weitere für den Außendienst sowie für Besucher in der Nähe des Eingangsbereichs geplant. Lkw-Stellplätze sollen nördlich des Gebäudekomplexes untergebracht werden. Darüber hinaus werden Stellplätze für Fahrräder und Motorräder vorgesehen.

Befestigte Wege rund um alle Gebäude sichern den erforderlichen Rettungsspielraum für die Feuerwehr. Eine äußere Umfahrung um das gesamte Baugebiet dient vorrangig als Pflegeweg für die angrenzenden Grün- und Waldflächen. Sie kann im Endausbauzustand des Logistikcenters dann gleichfalls als Rettungsweg für die Feuerwehr fungieren.

Mit der verkehrlichen Erschließung im Plangebiet kann ein reibungsloser und effizienter Ablauf des geplanten Logistikcenters gewährleistet werden, ohne unnötige Fahrbewegungen und damit Immissionen zu produzieren.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des geplanten Logistikcenters an den öffentlichen Personennahverkehr kann durch die umliegenden Bushaltestellen „Poststraße“ und Max-Grundig-Platz“, der U-Bahnstationen Messe“ und „Langwasser Nord“ und der S-Bahnstation „Frankenstation“ sowie den dort verkehrenden Linien sichergestellt und gewährleistet werden.

5.4 LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

Um die zu erwartende schallimmissionsschutztechnische Situation in der Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes (Logistikcenters) einzuschätzen, wurde von dem Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge eine Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und TA Lärm (hinsichtlich Gewerbelärm) sowie der 16. BImSchV (hinsichtlich Verkehrslärm) durchgeführt.

Im Zuge der Untersuchung wurden die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen), welche sich westlich des Plangebiets befinden, als relevante Immissionsorte (IO) zur Beurteilung der Schallimmissionssituation gewählt:

- (IO 1) Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 23, (FINr. 145/1232, Gmkg. Langwasser) Nordostfassade, 1.OG (WA)
- (IO 2) Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (FINr. 191/1, Gmkg. Langwasser), Wohnraum, Nordostfassade 3.OG (WA)
- (IO 3) Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (FINr. 191/1, Gmkg. Langwasser), Wohnraum, Südwestfassade 3.OG (WA)

Gewerbelärm

An den relevanten Immissionsorten ist eine Vorbelastung durch bereits bestehende und geplante gewerbliche Anlagen und Betriebe vorhanden, jedoch derzeit teilweise nicht näher bekannt. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung wurden in Abstimmung mit der Abteilung Technischer Umweltschutz des Umweltamts der Stadt Nürnberg an den Immissionsorten IO 1 bis IO 3 vorsorglich Immissionsrichtwertanteile angesetzt, welche die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mindestens $AL = 10$ dB unterschreiten. Geräuschimmissionen aus den Innenräumen (bspw. eines Lagergebäudes) können nach Einschätzung des Gutachters bei der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung vernachlässigt werden.

Bei der Betrachtung des Gewerbelärms zeigt sich, dass die heranangezogenen Immissionsrichtwertanteile tags und nachts sowie das Spitzenpegelkriterium tags und nachts an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Es ist infolgedessen davon auszugehen, dass mit dem geplanten Logistikcenter keine gewerblichen Lärmemissionen verbunden sind, welche negative Auswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen hervorrufen.

Um jedoch gleich für eventuelle künftige Umplanungen / Erweiterungen des geplanten Logistikcenters Änderungen des Bebauungsplans zu vermeiden, werden für die drei aufgezählten Teilbereiche des Gewerbegebiets (siehe oben) maximal zulässige Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 für tags und nachts ermittelt und festgesetzt.

Das Auslegungsziel für diese schallimmissionsschutztechnische Planung besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 zu vermeiden. Durch die Kontingentierung kann nachhaltig sichergestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen hervorgerufen werden.

Verkehrslärm

Neben dem direkten Gewerbelärm gehen von der gewerblichen Nutzung als Logistikcenter ebenfalls Verkehrsimmissionsgeräusche (Pkw- und LKW-Verkehr) aus. Von diesem Verkehrslärm erfolgte ebenfalls eine Untersuchung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Kontext der festgelegten relevanten Immissionsorte.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsgeräusche wurden vom künftigen Gewerbetreibenden Angaben über Arbeitszeiten, Kleintransporter- und Lkw- und Pkw-Fahrverkehr auf dem Firmengelände, über die Frequentierung des Mitarbeiterparkplatzes, Lkw-Geräusche / Warenan- und -auslieferung sowie Containerwechsel, Verladegeräuschen, zur Entsorgung der Wertstoff-Container übermittelt. Detaillierte Angaben über schallimmissionsschutztechnisch relevante Anlagen im Außenbereich lagen nicht vor.

Um die Auswirkungen möglicher Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet zu ermitteln, wurde das Plangebiet bei der schallschutztechnischen Untersuchung in drei Teilbereiche unterschieden. Hierzu zählen die Gebäude des Logistikcenters im Nordwesten (Gebäude Nr. 10 bis 100), die Warenanlieferungszone im Norden sowie der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz im Südwesten des Geltungsbereichs.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen und der vorliegenden Planung des Logistikcenters an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Bauvorhabens die schalltechnischen Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Auch die Berechnungsergebnisse der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen der benachbarten Bahnstrecken zeigen, dass der Orientierungswert tags der DIN 18005 für Gewerbegebiete von Low = 65 dB(A) an allen Baugrenzen (Gebäuden) im Plangebiet eingehalten wird.

5.5 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT / FREIFLÄCHENPLANUNG

Bei der Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebiets werden zeitgemäße Standards umgesetzt. In seiner Wirkung nach außen erhält das Areal eine allseitige Umgrünung. Diese setzt sich im Norden und Osten aus bestehenden und verbleibenden Gehölzstrukturen und im Süden und Westen aus Baumreihen zusammen. Parkierungs- und Aufenthaltsflächen erhalten eine angemessene Durchgrünung (pro 6 Stellplätzen 1 Baum) sowie sickerfähige Beläge. Die Böschungen im Süden und Westen werden in einem kleinräumigen Mosaik (Sand, Schotter, Magerboden) in einem Aufbau von 50 cm grabbarer Tiefe erstellt. Bis auf das Hochregallager mit 40 m Höhe erhalten sämtliche Dächer eine extensive Dachbegrünung. Die verbleibenden Niederschlagswässer der Dächer werden zudem versickert.

5.6 VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Entwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen, Parkplätze und Verkehrsnebenflächen soll nach einer Vorreinigung durch Dachbegrünung bzw. Belebtpassagen vor Ort im Plangebiet versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser des Lkw-Ladehofs / Logistikhofs soll nach Vorbehandlung in den städtischen Regenwasserkanal in der Poststraße eingeleitet werden.

5.7 GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Da es sich um ein relativ isoliert liegendes Gewerbegrundstück handelt, das einer Nutzung durch einen Gewerbebetrieb 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:
Mit der Ansiedlung des Logistikbetriebes 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 (Haltestellen „Max-Grundig-Platz“, „Poststraße“ mit den Buslinien 55 und 96) ist besonders für Jugendliche von Vorteil, da diese Bevölkerungsgruppe u.a. am häufigsten mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) unterwegs sind.
- Vermeidung potentieller Konflikte durch Emissionen (z.B. Lärm durch Verkehr) für die benachbarten Wohnlagen:
Der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Emissionen aus dem Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von Lärmkontingenten gewahrt.
- Die Nutzungsmischung im geplanten Logistikcenter zwischen Kommissionierung in den Lagergebäuden sowie Büro, Dienstleistung und Seminarräumen zielt darauf ab, Frauen sowie Männer an diesem Standort zu beschäftigen.

5.8 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Plangebiet an der Poststraße soll entsprechend dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung GE für die betroffenen Flächen von einem derzeit forstlich genutzten Wald zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Hierzu soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 01.12.2016 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4645 eingeleitet werden, welcher einen Geltungsbereich von ca. 21 ha umfasst.

Der vorliegende Umweltbericht (1. Fassung) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Der Umweltbericht ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet und die Schutzgüter, die erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kapitel 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen).

Für die Schutzgüter Mensch/Erholung werden, bei Einhaltung der entsprechenden o. g. Maßnahmen, keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Bei den Schutzgütern Klima und Mensch/Luft sowie Kultur und Sachgüter ist eine abschließende Bewertung der Auswirkungen gegenwärtig noch nicht möglich. Hier sind weiterführende und detaillierte Untersuchungen im weiteren Verfahren erforderlich.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Pflanzen und Tiere sind erheblich nachteilige Auswirkungen gegeben.

Durch die Realisierung der Planung sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu erwarten. Es ist über die Vermeidung und den

Ausgleich nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden. Der Umfang der zu erwartenden Eingriffe erfordert Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind festzuhalten und darzustellen.

Die unter Punkt 4 des Umweltberichtes aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen können die Erheblichkeit des Eingriffes mindern und sollen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Die Durchführung der unter Punkt 4.2 des Umweltberichtes aufgeführten Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind verpflichtend und durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder vergleichbare Regelungen (Städtebaulicher Vertrag) zu sichern.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	erheblich nachteilig
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Landschaft	erheblich nachteilig
Mensch / menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärmbelastung	nicht erheblich
• Luftbelastung	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	voraussichtlich nicht betroffen
Bio-/ Lokal-/ Globalklima	nicht abschließend bewertbar
Kultur- und Sachgüter	nicht abschließend bewertbar

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung:
nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig

Der weitere Untersuchungsbedarf zur Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung umfasst insbesondere folgende Gutachten / Konzepte:

- Bodenmanagementkonzept (insb. in Bezug auf Massenmanagement, Altlasten, Grundwasser, Kampfmittel)
- Entwässerungs-/Versickerungskonzept
- Natur- und artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept
- klimaökologische Fachexpertise
- Energie(versorgungs)konzept

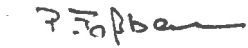
Hinsichtlich der Belange **Kultur- und Sachgüter** ist im weiteren Verfahren eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

6. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

Nürnberg, den 25.10.2016
Stadtplanungsamt
i.V.



Faßbender