

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4645 „Östlich der Poststraße“
für die Flurstücke Nr. 180/50 und 180/2243 (Teilfläche), Gmkg. Langwasser

Stand: September 2017

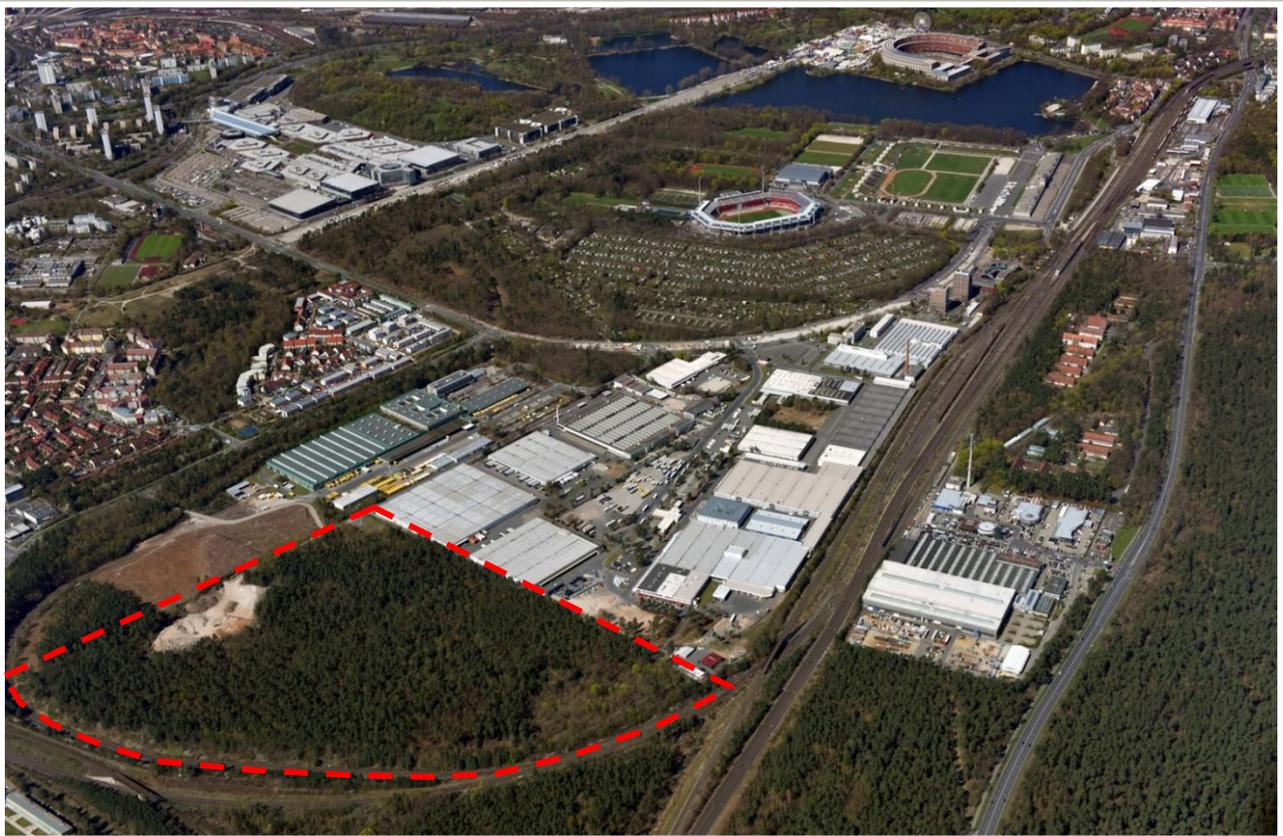


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans
Quelle: Nürnberg Luftbild - Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4645 „Östlich der Poststraße“
für die Flurstücke Nr. 180/50 und 180/2243 (Teilfläche), Gmkg. Langwasser

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. | PLANBERICHT | 5 |
| I.1. | ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) | 5 |
| I.2. | ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE | 5 |
| I.3. | ERFORDERNIS DER PLANUNG | 6 |
| I.4. | GRUNDLAGEN DER PLANUNG | 6 |
| I.4.1 | ANALYSE DES BESTANDS | 6 |
| I.4.1.1 | Lage im Stadtgebiet / Topographie | 6 |
| I.4.1.2 | Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur | 7 |
| I.4.1.3 | Verkehr | 7 |
| I.4.1.4 | Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, etc.) | 8 |
| I.4.2 | PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT | 8 |
| I.4.2.1 | Planungsrechtliche Vorgaben | 8 |
| I.4.2.1.a | Raumordnung (LEP-Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg) | 8 |
| I.4.2.1.b | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) | 9 |
| I.4.2.1.c | Bebauungspläne | 9 |
| I.4.2.2 | Fachrecht | 10 |
| I.4.2.2.a | Waldrecht | 10 |
| I.4.3.1 | Eigentumsverhältnisse | 10 |
| I.4.3.2 | Kommunalpolitische Beschlüsse/ sonst. Stadtratsbeschlüsse | 10 |
| I.4.3.3 | Chronologie der Gebietsentwicklung | 10 |
| I.4.3.5 | Waldersatzflächen | 11 |
| I.5. | PLANUNGSKONZEPT | 11 |
| I.5.1. | NUTZUNGSKONZEPT | 11 |
| I.5.2. | ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR | 12 |
| I.5.3. | VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG | 12 |
| I.5.3.1 | Motorisierter Individualverkehr (MIV) | 12 |
| I.5.3.2 | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 15 |
| I.5.4. | IMMISSIONSSCHUTZ | 15 |
| I.5.4.1 | Lufthygiene | 15 |
| I.5.4.2 | Lärmimmissionsschutz | 16 |
| I.5.5. | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT / FREIFLÄCHENPLANUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN | 18 |
| I.5.5.1. | Grünordnung | 18 |
| I.5.5.2. | Gebot der Vermeidung und Verminderung | 20 |
| I.5.5.3. | Eingriff und Ausgleich | 20 |

| | | |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| I.5.5.4. | Artenschutz | 22 |
| I.5.5.5. | Waldersatz | 24 |
| I.5.6. | VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG | 25 |
| I.5.7. | GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE | 26 |
| I.5.8. | ENERGIEEINSPARUNG | 26 |
| I.6. | ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN | 27 |
| I.6.1. | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 27 |
| I.6.2. | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | 28 |
| I.6.3. | BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN | 29 |
| I.6.4. | ABSTANDSFÄCHEN | 30 |
| I.6.5. | STELLPLÄTZE UND PARKDECKS | 30 |
| I.6.6. | NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN | 30 |
| I.6.7. | WERBEANLAGEN | 31 |
| I.6.8. | ÄUSSERE GESALTUNG DER GEBÄUDE | 31 |
| I.6.9. | GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN | 32 |
| I.6.10. | VERSORGUNGSLEITUNGEN | 32 |
| I.6.11. | BEHEIZUNG | 32 |
| I.6.12. | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME | 32 |
| I.7. | ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT | 33 |
| I.8. | BETEILIGUNGEN | 34 |
| I.8.1. | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN | 34 |
| | und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 34 |
| I.8.2. | FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 34 |
| I.8.3. | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN | 35 |
| | und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 35 |
| I.8.4. | ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 37 |
| I.9. | KOSTEN | 37 |
| II. | QUELLEN | |

- Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 4645 „Östlich der Poststraße“ für das Flurstück Nr. 180/50, Gmkg. Langwasser vom September 2017, Adler&Olesch Landschaftsarchitekten.

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauung des Grundstücks an der Poststraße / in Nürnberg, Bebauungsplan 4645, August 2017, Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH.
- Konkretisierende arten- und biotoptypenbezogenen Maßnahmenplanung für den Naturschutzfachlichen Ausgleich / Artenschutz vom September 2017, Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH.
- Verkehrsplanerischer Fachbeitrag, Ergebnisbericht, Version V09 September 2017, SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH.
- Verkehrsplanerischer Fachbeitrag, Anlagen, Version V09 September 2017, SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH.
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und TA Lärm, Bebauungsplan Nr. 4645 „Östlich der Poststraße“, 13387_007bg_im, 30.08.2017, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG.
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Stellungnahme zu Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 4645 „Östlich der Poststraße“, 24.07.2016, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG.
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht, BV Logistikzentrum Nürnberg Langwasser, Poststraße, 15.09.2016, Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH.

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4645 „Östlich der Poststraße“
für die Flurstücke Nr. 180/50 und 180/2243 (Teilfläche), Gmkg. Langwasser

I. PLANBERICHT

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

Für die Flurstücke Nr. 180/50 und 180/2243 (Teilfläche) Gemarkung (Gmkg.) Langwasser (östlich der Poststraße) wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich weist eine Gesamtgröße von 21,60 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.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 01.12.2016 im Stadtplanungsausschuss (AfS) unter der Bebauungsplan-Nr. 4645 beschlossen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Gemäß § 245c (1) BauGB kann das Verfahren in der Fassung des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) mit letzter Änderung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) abgeschlossen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Umweltbericht bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals, in dessen Rahmen ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Vorhabenträger über die bei der Planung anfallenden Kosten und Maßnahmen geschlossen wird. Weiterhin werden Verträge zwischen dem Vorhabenträger und dem Bayerischen Staatsforsten u. a. für Regelungen zu Ersatzaufforstungen vereinbart.

I.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 Nutzungen 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.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Bei seiner Aufstellung werden die Leitziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt; insbesondere sind dies im vorliegenden Fall:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Berücksichtigung der vorhandenen Lärmsituation (Bahnlinie, Gewerbe) in der Planung;
- die Belange der Baukultur, sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben zur Einbindung der neuen baulichen Anlagen;
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - durch die Integration eines Grünordnungsplanes, die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. Beurteilung sowie eines Umweltberichts,
- außerdem durch Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets, zur Begrünung der Dächer, zur Erhaltung der Gehölzbestände im östlichen Geltungsbereichs, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Artenschutz-Maßnahmen;
- die Belange der Wirtschaft, durch die Schaffung von gewerblicher Baufläche und zahlreichen Arbeitsplätzen.

I.3. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich momentan nahezu vollständig als sogenannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Lediglich die Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 180/2243 (Teilfläche) Gmkg. Langwasser überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4504. Demnach besteht in diesem Teilbereich Planungsrecht gemäß § 30 BauGB.

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.

I.4. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.4.1 ANALYSE DES BESTANDS

I.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 Frachtspeditionsdienst zählen, an das Plangebiet an. Östlich schließen Waldflächen, südlich das Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte, die Nürnberger Werkstätten für Blinde und Sehbehinderte sowie das Klinikum Nürnberg Süd an. Westlich begrenzen unbebaute brachliegende Flächen, Waldflächen 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, jedoch voll funktionsfähig, führt 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.

I.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.

I.4.1.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Haupteinfahrt erfolgt punktuell im Nordwesten des Plangebiets über den Wendehammer am südlichen Ende der Poststraße. Südöstlich des Wendehammers, an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets, verläuft ein unbefestigter Weg, 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 - Scharfreiterrung) und 96 (Meistersingerhalle – Birnthon West). Neben der Linie 96, die maximal zweimal täglich (an Schultagen) angefahren wird, wird die Linie 55 werktags ein- bis sechsmal pro Stunde bedient. Die Linie 55 verkehrt samstags ein- bis dreimal 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 „Frankenstadion“ des S-Bahnverkehrs im Großraum Nürnberg. Die S-Bahn-Haltestelle wird von den Buslinien 55 und 96 angefahren.

Über das bestehende ÖPNV-Angebot, besteht die Möglichkeit das Plangebiet auch ohne Pkw zu erreichen. Daher ist damit zu rechnen, dass ein Anteil der Mitarbeiter mit dem öffentlichen Personennahverkehr zur Arbeit pendeln wird, auch wenn der ÖPNV Anschluss nicht optimal ist.

Eine weitere Möglichkeit der ÖPNV-Anbindung könnte die Bushaltestelle „Hans-Fallada-Straße“, westlich des Plangebiets darstellen. Zugang zu dieser Bushaltestelle erfolgt momentan nur über einen informellen Weg von der Poststraße zur Gleiwitzer Straße, der aktuell nicht gesichert ist. Die Sicherstellung dieser Fußwegeverbindung kann erst im Rahmen der künftigen Entwicklung der bislang unbebauten Flächen in Abstimmung mit dem dortigen Eigentümer erfolgen. Für die planungsrechtliche Sicherung einer Fußwegeverbindung zur

Gleiwitzer Straße ist die Anpassung des Bebauungsplans Nr. 4504 erforderlich, da in diesem aktuell keine öffentliche Fußwegeverbindung oder ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt ist.

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

Lärm

An das Plangebiet grenzen relevante Immissionsorte, zu denen die südöstlich gelegenen Wohngebäude der Blindenanstalt Nürnberg e.V. sowie das südwestlich vorhandene Wohngebiet an der Frank-Wedekind-Straße zählen. An diesen ist eine Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen bereits vorhanden. Im Rahmen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung gemäß DIN 18005 und TA Lärm wurden diese Vorbelastungen bei den Berechnungen für die vorliegende Planung berücksichtigt.

Altlasten / Kampfmittelbelastungen

Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Untersuchungsergebnisse (Baugrundtechnisches Büro Dr. Gründer vom September 2016) zeigen die im Plangebiet vorhandenen Aufschüttungen und Auffüllungen keine bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffkonzentrationen. Die Aufbereitungs- und Lagerfläche für Erdstoffe und Recycling-Material konnte im Rahmen der umwelt- und geotechnischen Erkundung nicht abschließend untersucht werden.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine ca. 12 m hohe Halde, die durch eine Erdbaufirma in Teilbereichen zur Aufbereitung von Bauschutt und zur Zwischenlagerung von Erdaushub, Bauschutt und Baumaterialien genutzt wird. Bei der aufgeschütteten Halde, handelt es sich auf Grundlage der Beprobungsergebnisse überwiegend um natürlich umgelagertes Bodenmaterial mit niedrigem Belastungsgrad (überwiegend LAGA Z0). Es kann jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass in bisher nicht aufgeschlossenen Bereichen der Halde auch umweltrelevantes Material abgelagert wurde. Die erforderlichen Erdaushubarbeiten sind daher durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Altlastensachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren. Anfallendes Erdaushubmaterial ist vor Ort gemäß LAGA PN98 / DIN 19698-1 / LfU Deponie Info 3 zu beproben, zu deklarieren und entsprechend der abfallrechtlichen Vorgaben zu verwerten oder zu beseitigen (LAGA M20, 1997 bzw. Eckpunktepapier LVGBT, 2005). Bei der Entsorgung sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der weiteren untergesetzlichen Regelwerke zu berücksichtigen. Bei der Beseitigung von Abfällen sind die Andienpflichten zu beachten.

Eine abschließende Überprüfung des Geländes hinsichtlich Kampfmittelfreiheit kann erst nach entsprechenden Rodungen erfolgen.

I.4.2 PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.4.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

I.4.2.1.a Raumordnung (LEP-Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (2013, letzte Änderung 2017) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Im LEP ist die Stadt Nürnberg gemeinsam mit Fürth, Erlangen und Schwabach als gemeinsames Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Für Oberzentren gibt das LEP vor, dass diese zentralörtlichen Einrichtungen des gehobenen sowie des spezialisiert höheren Bedarfs vorhalten sollen. Insbesondere sollen die als Oberzentren eingestuften Gemeinden darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden.

Raumstrukturell (RP7) liegt das gemeinsame Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen. In der Karte „ökologisch funktionelle Raumgliederung“ des RP 7 liegt das Plangebiet im Bereich einer sogenannten „städtisch industriell geprägten Nutzung“.

Laut RP 7 soll im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen die Sicherung der Arbeitsplätze (...) durch die Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen.

Des Weiteren soll die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen, insbesondere in den kreisfreien Städten, als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden sollen, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden (RP 7; B IV 1.1.2).

Neue Betriebe in der Region Nürnberg sollen bevorzugt in den zentralen Orten angesiedelt werden (RP7: B IV 1.2.1). Hierbei soll ein Ausgleich der Interessen der gewerblichen Wirtschaft mit dem Landschafts- und Umweltschutz sowie der Landwirtschaft (...) angestrebt werden (RP7; B IV 1.2.2).

Der Bebauungsplan Nr. 4645 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt.

I.4.2.1.b Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans sowie des integrierten Landschaftsplans. Somit gilt dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan 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.

I.4.2.1.c Bebauungspläne

An den Geltungsbereich grenzt nordöstlich, südlich und nordwestlich der Bebauungsplan Nr. 4504 „für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Beuthener Straße und Ringbahn“ (rechtsverbindlich). 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.

Eine Teilfläche des Flurstücks 180/2243 Gmkg. Langwasser im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt momentan im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4504 und ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Teilbereich des Wendehammers in der Poststraße, im Nordwesten des Geltungsbereichs. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4504 für die Teilfläche des Flurstücks 180/2243 Gmkg. Langwasser außer Kraft. Hier gelten dann die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 4645.

I.4.2.2 Fachrecht

I.4.2.2.a 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.

I.4.3.1 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich besteht aus den Grundstücken mit der Flurnummer 180/50 Gmkg. Langwasser und einer Teilfläche der Flurnummer 180/2243 Gmkg. Langwasser (Teilbereich Wendehammer).

Das Flurstück 180/50 Gmkg. Langwasser umfasst den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs und befand sich bislang im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten. Dahingegen war das Flurstück 180/2243, Gmkg. Langwasser, dessen Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4645 enthalten ist, im Eigentum der Stadt Nürnberg. Der Bauwillige hat die beiden Grundstücksflächen im Geltungsbereich während des Bebauungsplanverfahrens erworben.

I.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 diesem 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.

I.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 ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Areals wurde erst 2014 errichtet. Auch heute befindet sich die Umgebung noch in der (gewerblichen) Entwicklung.

I.4.3.5 Waldersatzflächen

Durch den Wegfall des Walds muss die Stadt Nürnberg dem Freistaat Ersatzflächen zur Verfügung stellen (siehe § 2 Nr. I.5.5.5). 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.

I.5. PLANUNGSKONZEPT

I.5.1. NUTZUNGSKONZEPT

Vorwiegend soll im Plangebiet für ein in Nürnberg bereits bestehendes großes Unternehmen eine stadtinterne Standortverlagerung mit dem Neubau eines modernen Logistikcenters für Qualitätswerkzeuge vorgesehen werden. Der neue Standort dient dabei vordergründig der betriebsinternen Logistik – eine Produktion von Waren ist hier nicht vorgesehen. Neben den somit erforderlichen Lagerflächen sind auch Büro- und Verwaltungsgebäude geplant in denen u.a. Seminare stattfinden sollen.

Eine Ansiedlung anderer / weiterer Firmen im Plangebiet ist jedoch nicht ausgeschlossen.

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), Palettenhochregalanlagen, 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, im Südwesten und im Südosten 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. 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 Böschungen landschaftsplanerisch integriert und Baumpflanzungen vorgesehen.

Das Plangebiet wird als ein eingeschränktes Gewebegebiet (GE(e)) festgesetzt. Da der geplante Gebäudekomplex eine Länge von über 50 m aufweist wird eine abweichende Bauwei-

se definiert. Unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung führen zu einer Zonierung des GE(e) in mehrere Teilflächen.

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.

I.5.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Entsprechend der geplanten Nutzung werden die einzelnen Gebäudekörper des geplanten Logistikcenters als großflächige und aneinandergebaute Solitärebauten (Hallen) vorgesehen. Die Gebäudestruktur besteht aus mehreren rechtwinklig zueinander angeordneten Baukörpern, welche je nach Nutzung verschiedene Grundmaße und Höhen zwischen 18 m bis 45 m aufweisen. Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen sind erforderlich um die vorgesehenen Nutzungen und die dafür erforderlichen Gebäude im Plangebiet ansiedeln zu können.

Die angestrebte Anordnung der Gebäude lehnt sich an die umliegende Bebauung an und fügt sich so in das bestehende Ortsbild ein. Insbesondere die variierenden Gebäudehöhen der einzelnen Gebäudekörper lockern die Ansicht des zusammenhängenden Gebäudekomplexes auf.

I.5.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.5.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Übergeordnete Verkehrsanbindung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets für den Lkw-Verkehr und Pkw-Verkehr der Mitarbeiter soll über die 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 erforderlich. Für das geplante Logistikcenter und die Deutsche Post (Briefverteilzentrum, DHL Express Zentrum) sichert die Poststraße die Haupteerschließung. Lediglich ein nordöstlich an das Plangebiet angrenzender Gewerbebetrieb ist über eine Nebenanbindung an die Poststraße angeschlossen. Die Haupteerschließung dieses Grundstückes erfolgt nicht über die Poststraße.

Im Rahmen eines verkehrsplanerischen Fachbeitrags, erstellt durch SSP Consult (Anlagen V09 September 2017, Ergebnisbericht V09 September 2017), wurde ermittelt, unter welchen Randbedingungen die Erschließung des geplanten Logistikcenters über den Knotenpunkt an der Beuthener Straße verträglich erfolgen kann. Neben Neuverkehren, die durch das geplante Vorhaben verursacht werden, wurden die bereits existierenden Verkehre der bestehenden Gewerbebetriebe in der Poststraße in der Prognose berücksichtigt. Die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das geplante Logistikcenter wurde für das Jahr 2030 prognostiziert. Ausgehend von künftigen Mitarbeiterzahlen im Plangebiet, wurde abgeschätzt, wie sich im Jahre 2030 das Verkehrsaufkommen im Kraftfahrzeugverkehr an diesem Standort über den Tag verteilen wird. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass künftig 70 % der Mitarbeiter mit dem Pkw - bei einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen / Fahrt - zum Arbeitsplatz fahren. Im Prognosehorizont 2030 wird die vorgesehene Entwicklung des geplanten Logistikcenters abgeschlossen sein, so dass bei dem im verkehrsplanerischen Fachbeitrag dargestellten Verkehrsaufkommen keine maßgeblichen Zuwächse zu erwarten sind.

Für die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird angenommen, dass die Erschließung für das Lkw-Verkehrsaufkommen vorrangig über die Gleiwitzer Straße bzw. die Karl-Schönleben-Straße erfolgt. Dies erscheint nötig, da der nördliche Teilabschnitt der Beuthener Straße in den Bereich des Volksparkes Dutzendteich führt und die Hans-Kalb-Straße nur eine wenig leistungsfähige Anbindung an die Regensburger Straße bietet. Die Lkw werden am Knotenpunkt Beuthener Straße/Poststraße also im Rechtsabbiegeverkehr

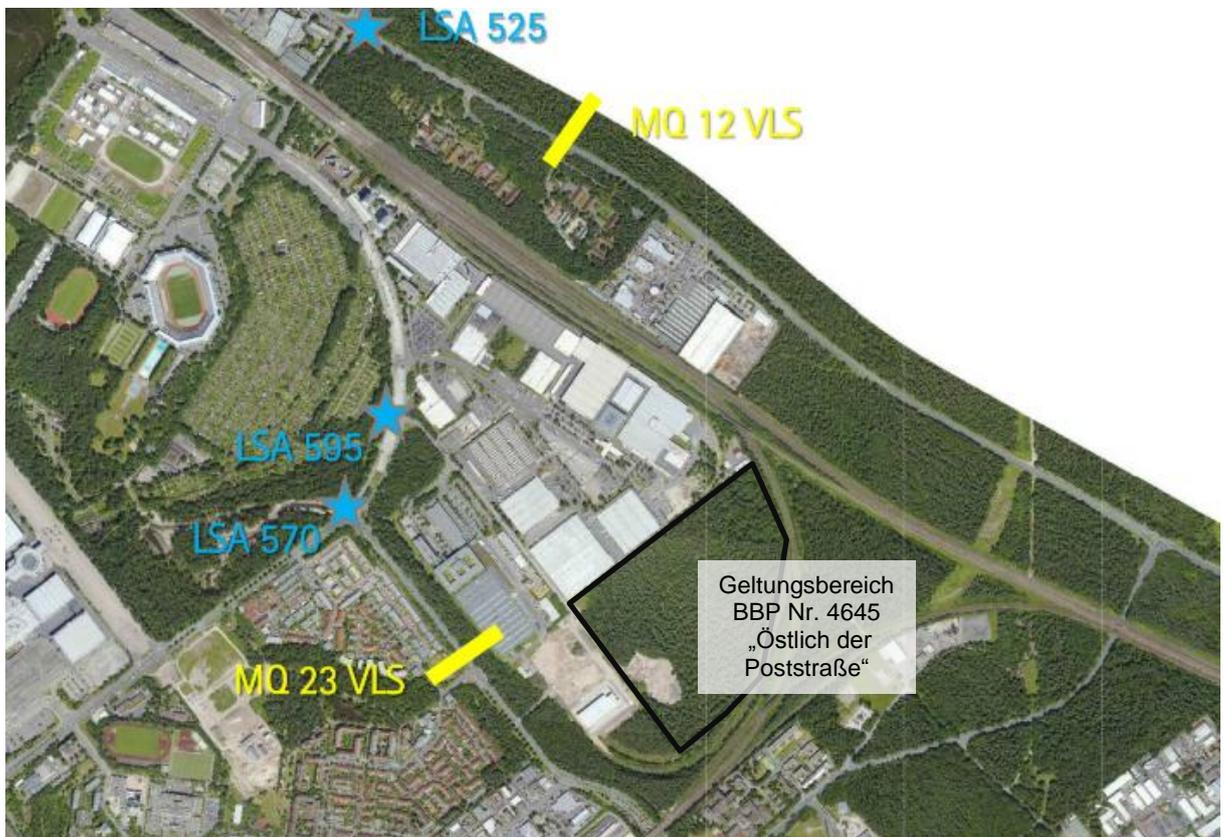
von Süden bzw. als Linkseinbieger nach Süden geführt. Für den Pkw-Verkehr wird unterstellt, dass sich das Verkehrsaufkommen zu gleichen Teilen auf den nördlichen wie auf den südlichen Abschnitt der Beuthener Straße verteilt.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Beuthener Straße / Poststraße (LSA 595) in der morgendlichen sowie abendlichen Spitzenstunde (ohne Veranstaltungsverkehr) wurde untersucht. Mit dem Ergebnis, dass alle Knotenpunktströme die Stufe QSV A oder B (Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs) erreichen. Dies bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer nahezu nicht beeinträchtigt bzw. nur im geringen Maße beeinträchtigt ist, der Verkehrsfluss frei bzw. nahe zu frei ist und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer sehr kurz bzw. kurz sind.

Des Weiteren wurde die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung im Umfeld zum Geltungsbereich an den Knotenpunkten LSA 570 (Karl-Schönleben-Straße / Gleiwitzer Straße) und 525 (Regensburger Straße / Hans-Kalb-Straße) untersucht (siehe Abbildung: Übersichtsplan Knotenpunkte). Am Knotenpunkt LSA 570 sind die Stufen zur Qualität des Verkehrsablaufes mindestens bei QSV Stufe C, was bedeutet, dass die Rückstaulängen und Wartezeiten an diesem Knotenpunkt unkritisch sind.

Am Knotenpunkt LSA 525 ist der Wert des QSV überwiegend in einem in Spitzenzeiten akzeptablen Bereich. Zwei Knotenströme sind hier vormittags wie nachmittags auffällig: Es handelt sich um den Rechtsabbieger von der Regensburger Straße in die Valznerweiher Straße und um den Geradeausverkehr aus der Hans-Kalb-Straße in die Valznerweiher Straße. Hier ist von langen Wartezeiten auszugehen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in diesen Knotenpunktströmen sind die maximal möglichen Rückstaulängen trotz der langen Wartezeiten vergleichsweise kurz. Die Überlastung basiert jedoch auf insgesamt relativ geringen Verkehrsstärken in den Knotenpunktströmen bei gleichzeitig sehr geringen Freigabezeiten (Grünphase an der Ampel). Zudem ergibt sich dieses Bild auch, wenn die zusätzlichen Verkehre zum (vormittags) bzw. vom (nachmittags) geplanten Logistikcenter nicht in die Betrachtung einbezogen werden.

Abbildung: Übersichtsplan Knotenpunkte / Umfeld des Geltungsbereichs



Quelle: SSP Consult September 2017 / Luftbild Stadt Nürnberg 2016

Mit Lage des geplanten Logistikcenters im südöstlichen 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.

Bei Berücksichtigung der Abwicklung veranstaltungsbedingter Verkehre ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Am Knotenpunkt LSA 595 können die Knotenströme im Quell- und Zielverkehr sowohl während der Morgenspitze als auch während der Nachmittagsspitze unter Berücksichtigung des Messerverkehrs leistungsfähig abgewickelt werden. Für Linksabbieger, die aus der Poststraße kommen und in Richtung Knotenpunkt LSA 595 einbiegen, entstehen lediglich am Nachmittag lange, jedoch noch akzeptable Wartezeiten bei der Ausfahrt.
- Am Knotenpunkt LSA 570 können die Knotenströme sowohl während der Morgenspitze (Anreise Messeverkehr) als auch während der Nachmittagsspitze (Anreise Messeverkehr) im Quell- und Zielverkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Beim Linksabbiegestrom aus der Beuthener Straße in Richtung Gleiwitzer Straße entstehen lediglich am Nachmittag lange, aber noch akzeptable Wartezeiten.
- Am Knotenpunkt 525 können die Knotenströme während der Morgenspitze unter Berücksichtigung des Anreiseverkehrs der Messe im Zielverkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Während des nachmittäglichen Abreiseverkehrs der Messe ergeben sich wie beim Normalverkehr (ohne Messeverkehr) zur Nachmittagsspitze sehr hohe Auslastungen bzw. Überlastungen in den Knotenpunktströmen der Knotenpunktzufahrt Hans-Kalb-Straße. Aufgrund des geringen Freigabezeitanteils entstehen hier lange Wartezeiten.

Die Hans-Kalb-Straße ist für die Aufnahme von Quellverkehr vom Standort des geplanten Logistikcenters nur eingeschränkt geeignet, die Routenführung über den südlichen Abschnitt der Beuthener Straße bietet ein höheres Maß an Erschließungsqualität. Zudem ist der nördliche Abschnitt der Beuthener Straße häufig infolge von Veranstaltungen im Stadion für den Kfz-Verkehr gesperrt.

Es wurde bei der Ermittlung der Belastungsbilder die allgemein anerkannte Annahme unterstellt, dass die Zeiträume mit dem höchsten Verkehrsaufkommen am Vormittag und Nachmittag maßgebend sind. Diese sogenannten Spitzenverkehrszeiten werden ganz maßgeblich durch den allgemeinen Berufsverkehr im Stadtgebiet geprägt. Die auftretenden Aufkommensspitzen steigen dabei gegenüber den Aufkommen im unmittelbaren zeitlichen Umfeld deutlich an. Bedingt durch die veranstaltungsbedingten Quell- und Zielverkehre vom und zum Messegelände sind die Spitzen bspw. in der Gleiwitzer Straße und der Karl-Schönleben-Straße über einen längeren Zeitraum ausgeprägt und ggf. auch höher, weshalb der Verkehrsablauf zu Veranstaltungszeiten auch mit betrachtet wird. Unterstellt man eine zeitliche Verschiebung des Quell- und Zielverkehrs der Deutschen Post (Briefverteilzentrum, DHL Express Zentrum) gegenüber dem zeitlichen Auftreten des Verkehrsaufkommens durch das geplante Logistikcenter, ist anstelle der Überlagerung mit dem Verkehrsaufkommen durch die Mitarbeiter der Verwaltung eine Überlagerung mit den Mitarbeitern des geplanten Logistikcenters denkbar. Hier liegen die Spitzen bei Schichtbeginn zwischen 05:30 Uhr und 06:30 Uhr sowie bei Schichtende zwischen 21:30 Uhr und 22:30 Uhr bzw. bei Schichtwechsel zwischen 13:30 Uhr und 14.30 Uhr. In diesen Zeiträumen ist das allgemeine Verkehrsaufkommen im Umfeld der Poststraße bzw. der Beuthener Straße deutlich geringer als in den Spitzenzeiten, so dass die Auslastung der Straßenverkehrsanlagen allgemein deutlich geringer ist.

Insgesamt können die abgeschätzten Verkehrsaufkommen des geplanten Logistikcenters im Jahre 2030 am Knotenpunkt Beuthener Straße / Poststraße als auch im umliegenden Stra-

ßennetz unter Berücksichtigung weiterer gewerblicher (verkehrserzeugender) Nutzungen in der Poststraße abgewickelt werden.

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 hinweg auf privater Grundstücksfläche fortgeführt. Hierfür werden ausreichend befestigte Flächen vorgesehen. Insgesamt sind Flächen für etwa 500 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter, den Außendienst und Besucher nordwestlich und südöstlich des Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich ist optional die Errichtung eines Parkdecks möglich. Lkw-Stellplätze sollen nördlich des Gebäudekomplexes untergebracht werden. Darüber hinaus werden Stellplätze für Fahrräder und Motorräder am Haupteingang zum Verwaltungsgebäude geplant.

Befestigte Wege rund um den gesamten Gebäudekomplex 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. Eine zusätzliche Zu- bzw. Abfahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge zum Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

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.

I.5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Die Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr ist somit sichergestellt.

I.5.4. IMMISSIONSSCHUTZ

I.5.4.1 Lufthygiene

Der Einfluss des MIV und des Schienenverkehrs auf die lufthygienische Situation im Planungsgebiet, insbesondere durch die Lage nahe der Regensburger Straße, der Gleiwitzer Straße und den Bahnlinien Nürnberg-Regensburg bzw. Nürnberg Rangierbahnhof) ist als relevant einzustufen. Bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen. Aufgrund der insgesamt lockeren Bebauung bzw. der Filterwirkung der Waldgebiete im relevanten Umfeld ist jedoch nach gegenwärtiger Einschätzung nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid oder Feinstaub im Plangebiet zu rechnen. Daher ist keine wesentliche anlagenbedingte Luftbelastung im Plangebiet zu erwarten. Die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität ist als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen.

I.5.4.2 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 (30.08.2017, Dokument 13387_007bg_im) 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:

| Immissionsort | Bezeichnung | Gebietsausweisung |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| IO1 | (IO 1) Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 23, (Fl.Nr. 145/1232, Gmkg. Langwasser) Nordostfassade, 1.OG (WA) | Allgemeines Wohngebiet |
| IO2 | (IO 2) Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (Fl.Nr. 191/1, Gmkg. Langwasser), Wohnraum, Nordostfassade 3.OG (WA) | Allgemeines Wohngebiet |
| IO3 | (IO 3) Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (Fl.Nr. 191/1, Gmkg. Langwasser), Wohnraum, Südwestfassade 3.OG (WA) | Allgemeines Wohngebiet |

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 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 herangezogenen 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, wird das Plangebiet in vier Teilbereiche gegliedert in denen maximal zulässige Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 für tags und nachts ermittelt und festgesetzt (siehe Pkt. I.6.1) werden.

Hierbei umfasst der Teilbereich GE(e)1 die Warenanlieferungszone und Lkw-Ladehof im Nordwesten des Plangebiets, Teilbereich (GE(e)2 die Gebäude des geplanten Logistikcenters und Mitarbeiterstellplatz für Verwaltungsangestellte. Teilbereich GE(e)3 und GE(e)1.1 beinhalten die Gebäude des Logistikzentrums sowie Hochregallager und Teilbereich GE(e)4 den Kunden- und Mitarbeiterstellplatz im Westen des Plangebiets. Die einzelnen Teilbereiche sind im Planblatt zum vorliegenden Bebauungsplan dargestellt bzw. zeichnerisch festgesetzt.

Das Auslegungsziel für diese schallimmissionsschutztechnische Planung besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. den umliegenden schutzbe-

dürftigen 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.

Im Rahmen einer zusätzlichen Stellungnahme von IB Sorge (24.07.2017) wurden Geräuschemissionen untersucht die vom geplanten Vorhaben aus auf angrenzende gewerbliche Nutzungen einwirken. Im Ergebnis steht, dass die gewerblichen Nutzungen nordwestlich des Plangebiets, zu denen das Briefverteilzentrum der Deutschen Post und ein Standort von DHL (Postzentrum) zählen, sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4504 der Stadt Nürnberg befinden und für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans Emissionskontingente festgesetzt sind. Auf dessen Grundlage errechnen sich an den für die Beurteilung der Schallimmissionssituation zugrunde gelegten maßgeblichen Immissionsorten Immissionsrichtwertanteile tags und nachts, welche als Vorbelastung Berücksichtigung finden. Diese unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Die Vorbelastung durch weitere, bestehende gewerbliche Anlagen (Gewerbenutzungen nördlich des Plangebiets, Gewerbegebiet Thomas-Mann-Straße) ist nicht näher bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden jedoch vorsorglich Immissionsrichtwertanteile angesetzt, welche der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um 10 dB unterschreiten. Die Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwertanteile durch den prognostizierten Betrieb wurde im Immissionsschutzgutachten (30.08.2017, Abschnitt 6.1) nachgewiesen.

Der künftige Entwicklungsspielraum in dB(A) der gewerblichen Nutzungen im BBP Nr. 4504 ergibt sich aus dessen Festsetzungen und den im Bauantrag festgelegten Immissionsrichtwertanteilen tags und nachts an den darin genannten maßgeblichen Immissionsorten.

Die sich in der Nähe des Plangebiets befindlichen gewerblichen Nutzungen werden durch die Ansiedlung des geplanten Logistikcenters bezüglich der Geräuschemissionen nicht beeinflusst. Auch der Entwicklungsspielraum der Geräuschemissionen des Postzentrums wird nicht durch das geplante Vorhaben beeinflusst, da dieser im Bebauungsplan in Form von Emissionskontingenten geregelt ist.

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

Um die Auswirkungen möglicher Verkehrsgläuschmissionen im Plangebiet zu ermitteln, wurde das Plangebiet bei der schallschutztechnischen Untersuchung ebenfalls in vier Teilbereiche unterschieden.

Verkehrslärm

Des Weiteren wurden Schienenverkehrsgeräusche der nahegelegenen Bahnstrecken (Strecken 5962 und 5963) berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen und der vorliegenden Planung des Logistikcenters an allen maßgeb-

lichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Bauvorhabens die schalltechnischen Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Auch die Berechnungsergebnisse der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen 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.

I.5.5. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT / FREIFLÄCHENPLANUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.5.5.1. Grünordnung

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 / Baumanpflanzungen 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 42 m Höhe erhalten sämtliche Dächer eine extensive Dachbegrünung. Die verbleibenden Niederschlagswässer der Dächer werden zudem versickert.

Im Planteil des Bebauungsplans Nr. 4645 werden zu pflanzende Bäume festgesetzt. Durch die Aufnahme des Planzeichens „zu pflanzender, heimischer Laubbaum „großkronig“ unter die Grünordnung wird deren Pflanzung gesichert. Somit sollen die Entwicklung und der langfristige Erhalt der hier festgesetzten Neupflanzungen gesichert werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist fix, der Standort der zu pflanzenden Bäume ist an die bei Realisierung der Planung bestehenden Umstände anzupassen (u.a. Lage von Zufahrten und Stellplätzen).

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss zum Zeitpunkt der Pflanzung den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:

- Straßenbäume, 1. Wuchsklasse: H, 4-5xv, ew, Sol, StU 25-30
- Einzelbäume, 1. Wuchsklasse: H, 4-5xv, ew, Sol, StU 25-30
- Einzelbäume, 2. Wuchsklasse: H, 3xv, Sol, StU 20-25
- Sträucher: Str, 2xv, 60-100 bzw. 100-150 h.

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit dem o.g. Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden.

| Heimische Gehölze für naturnahe Hecken | |
|----------------------------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Rosa arvensis | Feld-Rose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| Standortgerechte Gehölze | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuch |
| Pinus sylvestris | Kiefer |
| Populus alba | Graupappel |
| Populus (in Arten) | Pappel |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Standortgerechte Gehölze für Straßenbäume und Parkplatzbäume | |
| Acer campestre 'Elsrijk' | Feld-Ahorn Elsrijk |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Spitzahorn Cleveland |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Gleditschie Skyline |
| Ostrya carpinifolia | Hopfen-Buche |
| Quercus frainetto | Ungarische Eiche |
| Sophora japonica 'Regent' | Perlschnurbaum |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Winterlinde Greenspire |
| Tilia tomentosa 'Brabant' | Silberlinde Brabant |
| Ulmus 'Lobel' | Ulme Lobel |
| Zelkova serrata 'Green Vase' | Zelkove Green Vase |
| Pinus sylvestris | Kiefer |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |

Um die Durchgrünung des Plangebiets zu verstärken, sind je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht, anzupflanzen. Neben der Begrünung dienen die Bäume auf den Stellplätzen gleichzeitig als Schattenspender für parkende Fahrzeuge. Die Größe der Baumscheiben ist so gewählt, dass die Bäume ausreichend belüftet und bewässert werden können.

Bei dieser Regelung sind nur ebenerdige und nicht überdachte Stellplätze zu berücksichtigen. Stellplätze in Parkdecks sind von dieser Vorgabe ausgeschlossen.

Um das Kollisionsrisiko von Vögeln an großflächigen Glasflächen zu verhindern, sind diese entsprechenden vogelschonend auszuführen. Dies kann beispielsweise durch den Einsatz von Vogelglas, durch strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas, etc. erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

I.5.5.2. Gebot der Vermeidung und Verminderung

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und werden bei der Planung berücksichtigt.

Wasserhaushalt

Durch Dachbegrünung, dezentrale Niederschlagsversickerung und Niederschlagsableitung im Trennsystem wird anfallendes Regenwasser an den natürlichen Wasserhaushalt (Grundwasser, Luft) zurückgegeben.

Pflanzen und Tiere

Es verbleibt ein Restbestand mit wertvollen Habitatbäumen im Plangebiet, in dem darüber hinaus ein Teil der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen umgesetzt wird (vgl. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4645 „Poststraße“).

Vermeidung von Tötung oder Störung von Tieren durch Fällung der Habitatbäume nur im Oktober.

Fällung von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrut. Folglich sind Baumfällungen nur zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.

Bzgl. der Amphibien erfolgt eine Verfüllung der Kleingewässer nur außerhalb der Laichzeit, das bedeutet zwischen Anfang September und Ende Februar.

Die Reptilien werden durch Abschirmmaßnahmen von der Baustelle ferngehalten.

Lärm

Die Betriebsabläufe werden mit geringer Tätigkeit in den Nachtstunden organisiert. Die Ansiedlung der Nutzungen im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der Lärmbelastung.

Klima

Die Hof- und Platzflächen werden mit standortgerechten Bäumen verschattet. Ferner wird durch die Verwendung von hellen Baumaterialien an Fassaden das Aufheizen der Gebäude gemindert.

Sämtliche Dachflächen werden begrünt, um Niederschlagswasser zu drosseln und zu versickern. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen werden Kühleffekte hervorgerufen und nachteilige Auswirkungen auf das Klima gemindert.

Bei der Gebäude- und Anlagenkonzeption erfolgen Maßnahmen zur Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energien.

I.5.5.3. Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen der Festsetzungen sind Art und Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich zu bestimmen und auszuführen, wie in der Anlage 1 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen festgelegt.

In Abstimmung mit dem Umweltamt wurde zur Ermittlung der Ausgleichsdimension die Ausgleichsbilanzierung gemäß der Kostenerstattungsbetragsatzung vom Büro Adler & Olesch Landschaftsarchitekten erstellt (siehe Anhang Umweltbericht). Demnach erzielt das Plangebiet 189/50 im Bestand 152.056 Wertepunkte, wovon 68.989 Wertepunkte durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Die verbleibende Differenz von 83.067 Wertepunkten wird auf externen Waldflächen im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten funktional ausgeglichen. Im Einzelnen sind dies die Flächen „Gleisdreieck“ (Gemarkung Langwasser, Flur-Nr. 180/49) mit 12,6 ha Fläche und „Föhrenbuck Nord“ (Gemarkung Eibacher Forst Flur-Nr. 640/Teilfläche) mit 27,2 ha Fläche sowie „Föhrenbuck Ost“ (Gemarkung Eibacher Forst, Flur-Nr. 640/Teilfläche) mit 6,7 ha Fläche. Dabei handelt es sich bei den Ausgleichsflächen im Forst um Sonderstandorte (ehemalige Mülldeponie, ehemalige Sandabbaufläche), die über entsprechende Maßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Die im Anhang zum Umweltbericht abgebildeten Bilanzierungen zum externen Ausgleich (Anlagen 11,14,17) wurden auf der Grundlage einer ersten Fassung der externen Ausgleichsplanung erstellt. Im weiteren Verfahren hat sich herausgestellt, dass die im Staatswald bestehende gesetzliche Verpflichtung zur vorbildlichen Waldbewirtschaftung es nicht erlaubt, die gekennzeichneten Maßnahmen als naturschutzrechtlichen Ausgleich anzuerkennen. Nicht anerkennungsfähige Maßnahmen werden daher durch andere Maßnahmen ersetzt, die als naturschutzrechtlicher und –fachlicher Ausgleich akzeptiert werden können (vgl. konkretisierendes Maßnahmenkonzept). Die gewählten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen im Wald, welche über die vorbildliche Waldbewirtschaftung hinausgehen, sind durch die Kostenerstattungsbetragsatzung Anlage 2 nicht abbildbar und können daher nicht bilanziert werden. Sie werden in Anlehnung an die BayKompV § 8 Abs. 1 Satz1 Anlage 3.2 dargestellt. Eine Quantifizierung dieser Maßnahmen kann nicht stattfinden, da die BayKompV ein Bewertungssystem nutzt, das nicht mit der KostenerstattungsbetragsS kompatibel ist. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Ersatzmaßnahmen ist jedoch wesentlich höher einzuschätzen als die Wertigkeit der Waldumbaumaßnahmen, die aufgrund der Verpflichtungen des Bayerischen Staatsforstes nicht anerkennungsfähig sind.

Die betreffenden Ausgleichsflächen sind nahezu vollständig bewaldet und entsprechen so dem Lebensraumtyp des Plangebietes. Ihre weitere Eignung besteht im direkten räumlichen Bezug zum Plangebiet (Gleisdreieck) sowie in dem Ausgleichspotential für den Artenschutz (Kreuzkröte, Zauneidechse, Vögel, Fledermäuse).

Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist wesentlich, dass der Status Wald mit einer Mindestüberschirmung von 40% der Fläche erhalten bleibt. Weiter ist zu beachten, dass die ökologischen Aufwertungen der Ausgleichsflächen über die ohnehin vorgeschriebene „vorbildliche Waldbewirtschaftung“ im Sinne des Waldgesetzes für Bayern hinausgehen.

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ist in einem konkretisierenden arten- und biotopbezogenen Konzept dargestellt.

Beispielhaft sind dies folgende Kompensationsmaßnahmen:

- Neuanlage und Entwicklung von gebietsheimischen Laubgebüsch, Feldgehölzen, strukturreichen, standortheimischen Wäldern, Waldaußenrändern oder (Baum-) Hecken auf unterschiedlichen Standorten (feucht bis trocken)
- Anlage, Entwicklung, Wiederherstellung von historischen Waldnutzungsformen, die für den Arten- oder Biotopschutz bedeutsam sind (Schwerpunkt Mittelwald am Föhrenbuck Nord)
- Offenhaltung und Pflege von naturschutzfachlich wertvollen, aber zuwachsenden Lichtungen, Waldwiesen, Gumpen (Schwerpunkt Föhrenbuck Ost)
- Anlage, Entwicklung und Pflege von Strukturen, die für den Arten- und Biotopsschutz im Wald bedeutend sind, z. B. Verzicht auf die Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung wertvoller Waldreifstadien (Schwerpunkt Gleisdreieck)
- Maßnahmen, die eine dauerhafte Steigerung des Laubholzanteils, des Laubmischholzanteils oder der Weißtanne in Pflege- und Verjüngungsbeständen sowie bei Umbau- und Unterbaumaßnahmen bewirken, soweit gegenüber der sachgemäßen bzw. vorbildlichen Waldbewirtschaftung im Sinn des Waldgesetzes für Bayern eine Anhebung in Stufen um jeweils mindestens 10 Prozentpunkte festgelegt wird.

Für die konkrete Umsetzung der Maßnahmen sowie deren dauerhafte Unterhaltung auf 25 Jahre ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Investor und den Bayerischen Staatsforsten zu schließen. Die Inhalte der Vereinbarung werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor gesichert.

Im Bereich Föhrenbuck Nord kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit den geplanten Maßnahmen zusätzlicher Sickerwasserzutritt verbunden ist und damit potenzielle Schadstoffe aus dem Deponiekörper ausgewaschen werden können. In Abstimmung mit den Bayerischen Staatsforsten soll im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme das an der Altdeponie Föhrenbuck stattfindende Grundwasserüberwachungsprogramm zur Beweissicherung angepasst werden. Die aktuell einmal jährlich stattfindende Grundwasserbeprobung soll an zwei Abstrompegeln in den ersten 2-3 Jahren nach der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme auf zweimal jährliche Probenahmen erhöht werden. Die zusätzlich anfallenden Kosten für das angepasste Grundwassermonitoring sind zu übernehmen.

Die Klärung, ob bei der Ausgleichsfläche Gleisdreieck auch boden- und wasserschutzrechtliche Maßnahmen aufgrund der arten- und biotopschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich werden konnte noch nicht erfolgen. Dies wird derzeit noch geprüft.

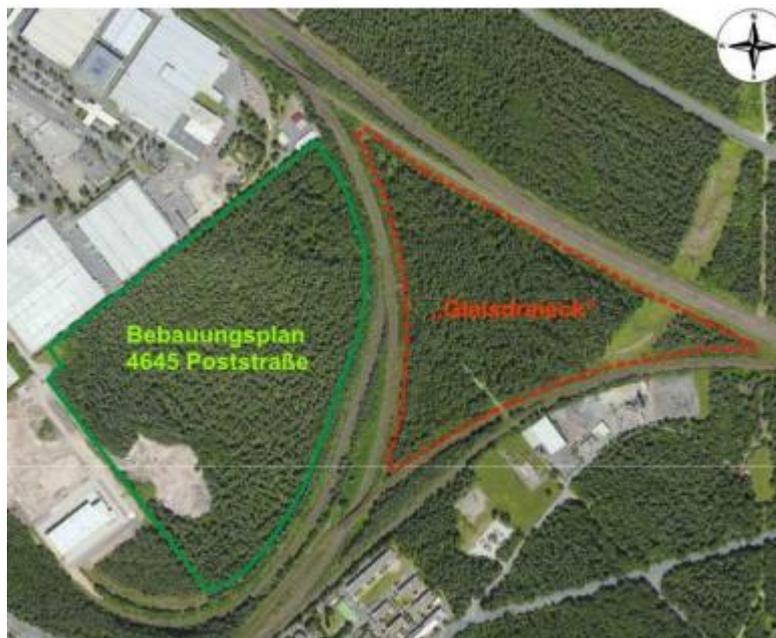
I.5.5.4. Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes § 44 Abs. 1 i. V. Abs. 5 ist der besondere Artenschutz bei allen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen und nicht abwägungsfähig. Zur rechtskonformen Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (siehe Anlage saP: Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität).

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen entsprechend der saP durchzuführen:

| Nr. | Maßnahmen |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| V1 | Fledermausschutz / Zeitfenster zum Fällen von Habitatbäumen: nur außerhalb der Wochenstuben- und Überwinterungszeiten der Fledermäuse, also nur im Oktober |
| V2 | Fledermausschutz bei Fällung der Habitatbäume: evtl. Verschließen von Baumhöhlen im September, vor Fällung (zum Aussperren der Tiere) und bei Fällung von Bäumen von Habitatbäumen |
| V3 | Reptilienschutz: Abschirmung der Reptilienlebensräume von der Baustelle |
| V4 | Amphibienschutz / Zeitfenster: Verfüllen der Kleingewässer nur außerhalb der Amphibien-Laichzeiten, also nur im Zeitraum von Ende August bis Ende Februar |
| V5 | Amphibienschutz / Sicherung: Abschirmung der jenseits der Südgrenzen liegenden Amphibienlebensräume von der Baustelle und den geplanten Verkehrsflächen |
| V6 | Vogelschutz / Zeitfenster zum Fällen und Beseitigen von Bäumen und Büschen: nur außerhalb der Zeiten, in denen mit Vogelbrut zu rechnen ist, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar |
| V7 | Vogelschutz-Höhlenbrüter / Zeitfenster zum Fällen der Habitatbäume: nur außerhalb der Zeiten, in denen mit Brut zu rechnen ist, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar → Bäume mit Schwarzspechthöhlen nur bis Ende Januar! |
| C1 | Der Waldbestand im Gleisdreieck östlich des Planungsgebiets wird langfristig als Ausgleichsfläche für Vögel und Fledermäuse gesichert. Hier erfolgen Maßnahmen zur Förderung von Zukunftsbäumen zur Entwicklung natürlicher Quartiere. |
| C2 | Fledermausquartiere für die Übergangszeit von 10 Jahren: |

- Aufhängen von 10 Fledermaus-Winterkästen und 20 Sommerkästen im verbleibenden Waldstück im Planungsgebiet, Gemarkung Langwasser, Flur-Nr. 180/50, und in der Ersatz-Waldfläche, Gemarkung Langwasser, Flur-Nr. 180/49 (mit Installation unter ökologischer Baubegleitung, Instandhaltung und jährliche Kontrolle mit Meldung der Funddaten an das Umweltamt Nürnberg)
- C3 Vogel-Ersatzhöhlen für die Übergangszeit von 10 Jahren:
Aufhängen von 30 Nistkästen (verschiedene Typen) und 2 Eulenkästen im verbleibenden Waldstück im Planungsgebiet, Gemarkung Langwasser, Flur-Nr. 180/50, und in der Ersatz-Waldfläche, Gemarkung Langwasser, Flur-Nr. 180/49 (mit Installation unter ökologischer Baubegleitung, Instandhaltung und jährliche Kontrolle mit Meldung der Funddaten an das Umweltamt Nürnberg)
- F1 Förderung von Zauneidechsenbeständen im Bereich von Deponie und Naturschutzgebiet Föhrenbuck Ost auf 0,8 ha Fläche, Gemarkung Eibach, Flur-Nr. 640/Teilfläche



- F2 Förderung der Kreuzkröten-Population im Bereich des Naturschutzgebietes Föhrenbuck Ost durch Biotoppflege und Neuanlage von Laichplätzen im Bereich des Staatsforstes östlich der Deponie auf 3,0 ha Fläche der Gemarkung Eibach, Flur-Nr. 640/Teilfläche.

*Tabelle Artenschutz-Maßnahmen entsprechend saP
(V) artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
(A) artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
(K) artenschutzrechtliche Kompensation
(CEF) Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität/vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
(FCS) Maßnahmen, an deren Durchführung die Ausnahme direkt gekoppelt sind*

*Abbildung: Übersichtsplan Gleisdreieck
Quelle: Luftbild Stadt Nürnberg 2016*



Abbildung: Übersichtsplan Föhrenbuck Nord und Föhrenbuck Ost
Quelle: Luftbild Stadt Nürnberg 2016

Diese Maßnahmen werden gemäß der „Konkretisierenden arten- und biotopbezogenen Maßnahmenplanung“ umgesetzt und unterhalten. Im städtebaulichen Vertrag sind Regelungen zur Durchführung der Maßnahmen getroffen. Zur Herstellung und Pflege der Ersatzlebensräume (CEF 1-3 sowie FCS 1-2) sind zudem Monitoringmaßnahmen erforderlich, zu denen ebenfalls Regelungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Aufgrund der Vorkommen zahlreicher streng geschützter Arten ist festzulegen, dass, trotz eines umfangreichen Maßnahmenkonzepts zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) bei der Umsetzung der Planung, Verbotstatbestände für die Arten Kreuzkröte und Zauneidechse erfüllt werden. Daher ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz für das Schädigungs- und Tötungsverbot erforderlich. Eine Inaussichtstellung der Ausnahme durch die Regierung von Mittelfranken als Höhere Naturschutzbehörde ist mit dem Schreiben vom 23.08.2017 bei dem Stadtplanungsamt Nürnberg eingegangen, vor Erteilung der Baugenehmigung ist die Ausnahme als Bescheid einzuholen.

I.5.5.5. Waldersatz

Eingriff in den vorhandenen Waldbestand erfordert einen Ausgleich nach dem Bayerischen Waldgesetz.

Ferner ist gemäß Regionalplan und Waldfunktionsplan ein öffentliches Interesse an der Waldflächenerhaltung dokumentiert.

Die Rodung von Waldflächen bedarf einer Erlaubnis. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan kann diese Erlaubnis ersetzen. Ferner ist für die Rodung von >10 ha Wald eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Auch hier ersetzt die Umweltprüfung innerhalb des B-Plan-Verfahrens diesen geforderten Prüfschritt.

Aus forstlicher Sicht (BayWaldG gem. Art. 9 Abs. 5) kann daher einer Rodung nur zugestimmt werden, wenn innerhalb von 3 Jahren eine flächengleiche Aufforstung von 18,2 ha erfolgt.

Zum jetzigen Stand des Verfahrens sind 3,5141 ha mit Reservierungen gesichert:

1,1878 ha, Gemarkung Weppersdorf, Flur-Nr. 143/0

1,1 ha, Gemarkung Herpersdorf, Flur-Nr. 563/1 TF

1,2739 ha, Gemarkung Adelsdorf, Flur-Nr. 703/0

Weitere ca. 24 ha sind angeboten und in Verhandlung zum Vorvertrag bzw. in der Genehmigung bei den betreffenden AELF:

Die Flächen für die Wiederaufforstung werden benannt und über Einzelverträge mit den Eigentümern und über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

I.5.6. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Frischwasser, Energie sowie Telekommunikationslinien kann ausgehend von den vorhandenen Versorgungsnetzen sichergestellt werden. Eine rechtzeitige Absprache mit den Versorgungsträgern ist erforderlich.

Die Versorgung mit Gas und / oder Fernwärme des Plangebiets, ist nach Verlängerung der bestehenden Leitungen möglich.

Für das Plangebiet erfolgte durch die Fachingenieure die Erkundung möglicher Energiepotentiale und die Aufstellung eines Energiekonzeptes. Dieses Energiekonzept legt dar, dass der Wärmebedarf in einem hohen Maße durch Abwärme aus dem Logistikprozess zu decken ist. Der restliche Wärmebedarf wird durch die Nutzung von Fernwärme gedeckt. Der nachgewiesene Primärenergiefaktor der Fernwärme (0,00) bietet dabei hohes Potential zur Sicherung einer nachhaltigen Wärmeenergieversorgung. Im Plangebiet, gemäß den Vorgaben des Umweltausschusses vom 23.01.2013, sind somit Lösungsansätze zu einer nachhaltigen CO₂-neutralen Energieversorgung gewählt.

Aus Gründen einer Absicherung von Leistungsspitzen ist zusätzlich ein Anschluss an das Ferngasnetz vorgesehen.

Im Zuge der Versorgung mit elektrischer Energie ist neben dem Anschluss an das Netz der Versorger im Energiekonzept vorgesehen, mittels Photovoltaik einen Teil der benötigten Energie vor Ort zu produzieren. Als Standorte für die PV-Module sind großflächige Fassadenverkleidungen (Hochregallager) und partielle Überdachungen von Stellplatzanlagen geplant.

Anfallendes Schmutzwasser kann in bestehende Entwässerungsanlagen (Schacht 37764176) eingeleitet werden.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen, Parkplätze und Verkehrsnebenflächen soll nach einer Vorreinigung durch Dachbegrünung bzw. Belebtpassagen vor Ort im Plangebiet versickert werden. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude sowie die zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume nicht beeinträchtigt werden. Hinweise zur Hydrogeologie sind den Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen. Insbesondere sind konkrete grundstücks- und vorhabenbezogene Vor-Ort-Erkundungen für die Versickerungsplanung erforderlich. Anfallendes Niederschlagswasser, das nachweislich nicht im Plangebiet versickert werden kann (z.B. das Niederschlagswasser des Lkw-Ladehofs / Logistikhofs), wird nach Vorbehandlung in den städtischen Regenwasserkanal in der Poststraße eingeleitet.

Laut Löschwasserauskunft der Main-Donau-Netzgesellschaft kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Die vor-

handene Leitung reicht nicht aus das erforderlich Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Um die Löschwasserversorgung im Plangebiet vollständig sicherzustellen, ist die Errichtung von ausreichend dimensionierten Löschwasserbehältnissen erforderlich, in dem die zusätzlich notwendige Löschwassermenge vorgehalten werden kann. Dies erfolgt entweder zusammen mit der benachbarten Firma DHL oder in einem alleinigen Tank im Plangebiet und wird im Zuge der konkreten Objektplanung entschieden. Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Feuerwehr Nürnberg, Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann somit durch geeignete Anbindungen an die bereits vorhandenen Anlagen und Leitungen sichergestellt werden.

I.5.7. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Da es sich um ein relativ isoliert liegendes Gewerbegrundstück handelt, das gewerblichen Nutzungen 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.
- Vermeidung potentieller Konflikte durch Emissionen (z.B. Lärm durch Verkehr) für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen / Wohnlagen:
Der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von Lärmkontingenten gewahrt.

I.5.8. ENERGIEEINSPARUNG

Der Wärmebedarf der Gebäude kann zu einem Großteil durch Abwärme aus dem Logistikprozess gedeckt werden, sodass die Beheizung über Fernwärme und Ferngas nur zusätzlich bzw. für Leistungsspitzen in Anspruch genommen wird. Mit Einhaltung der ENEC wird ein effizienter Betriebsenergiebedarf der Gebäude gewährleistet und zur Energieeinsparung beigetragen.

Über PV-Anlagen wird ein Teil des benötigten Strombedarfs direkt im Plangebiet produziert und die Abnahme elektrischer Energie aus dem Versorgungsnetz reduziert.

Die vorgesehenen Dachflächenbegrünungen auf den Gebäuden in den eingeschränkten Gewerbegebieten wirken im Winter als Dämmschicht und schützen die Dachflächen im Sommer vor extremer Aufheizung. Hierdurch kann der Einsatz von energieaufwendigen Klimaanlagen reduziert werden und Energie eingespart werden.

Diese aufgezählten Maßnahmen zielen auf eine nachhaltige Energieversorgung sowie Energieeinsparung im Plangebiet ab.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Plangebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ GE(e). Die Einschränkung des Gewerbegebiets erfolgt aufgrund der im Schallschutztechnischen Gutachten (IfB Sorge 30.08.2017) ermittelten und einzuhaltenden Lärmemissionskontingente sowie dem Ausschluss von einigen grundsätzlich im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die Unterteilung des eingeschränkten Gewerbegebiets in fünf Teilbereiche GE(e)1, GE(e)1.1, GE(e)2, GE(e)3 und GE(e)4 erfolgt aufgrund verschiedener, für das Plangebiet ermittelter Lärmemissionskontingente sowie unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ergeben sich die zulässigen Nutzungsarten in erster Linie nach dem definierten Gebietstyp des § 8 BauNVO. Hier ist geregelt, welche Nutzungen in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Das nun festgesetzte GE(e) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Somit sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weiterhin sind Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren sind Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. §3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausnahmsweise zulässig, wenn diese keine Nutzungskonflikte zu umliegenden (in der Nähe des Geltungsbereichs) schutzbedürftigen Nutzungen hervorrufen und wenn sie einen angemessenen Abstand zu diesen schutzbedürftigen Nutzungen einhalten. Der angemessene Sicherheitsabstand wird gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG definiert. Zu den nahe gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zählen insbesondere das Wohngebiet in der Gleiwitzer Straße sowie die Blindenanstalt Nürnberg e.V. in der Brieger Straße, in der neben Gemeinbedarfsnutzungen auch Wohnnutzungen vorhanden sind.

Im GE(e) wurden Vergnügungsstätten, abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO, ausgeschlossen und sind infolgedessen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Des Weiteren sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, selbstständige Lagerplätze, Schrottplätze, Tankstellen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht zulässig.

Der Ausschluss der o.a. Nutzungen erfolgt insbesondere auf Basis bestehender und beschlossener Fachkonzepte für das Stadtgebiet Nürnberg („Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg“ aus dem Jahr 2013 und dem gesamtstädtischen Vergnügungskonzept der Stadt Nürnberg vom 26.10.2016).

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht den Grundsätzen des im Oktober 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg. 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 bzw. kann der Planbereich auch nicht als integrierter Standort gesehen werden. Das Einzelhandelskonzept gibt außerdem vor, dass in neuen Gewerbegebieten kein weiterer Einzelhandel zulässig sein soll und Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen vorgehalten werden sollen.

Vergnügungsstätten wurden als Ergebnis der Vergnügungsstättenstudie der Stadt Nürnberg auch ausnahmsweise zum Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe, des Bodenpreisgefüges und zum Schutz der südlich vom Plangebiet gelegen sozialen Einrichtungen (Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte) im Geltungsbereich ausgeschlossen. Da das eingeschränkte Gewerbegebiet auf Grund seiner Lage am Stadtrand als nicht publikumsorientiert

einzuordnen ist und ÖPNV-Erreichbarkeit in den Nachtstunden beschränkt ist, sind Diskotheken und Tanzlokale, welche als Unterarten von Vergnügungsstätten gelten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, ebenfalls im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Selbstständiger Lager- und Schrottplätze werden insbesondere zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen, welches durch derartige Nutzungen maßgeblich beeinträchtigt werden kann.

Da das Plangebiet am Siedlungsrand in Nürnberg, am Ende einer Stichstraße und nicht an einer Durchfahrtsstraße liegt, ist dies für die Ansiedlung von Tankstellen weniger geeignet. Des Weiteren würden Tankstellen zusätzlichen Lärm- als auch ein höheres Verkehrsaufkommen hervorrufen, was es zu vermeiden gilt.

Der Ausschluss von jeglicher Wohnnutzung im Plangebiet ergibt sich insbesondere aus der immissionsschutzrechtlichen Situation. So sind aufgrund von Lärmeinwirkungen, welche von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen ausgehen, keine Verhältnisse gegeben, welche für ein Wohnen ohne erhebliche Beeinträchtigungen geeignet wären.

Die Ansiedlung von s. g. Störfallbetrieben (Anlagen, welche eine Betriebsfläche i.S.v. §3 Abs. 5a BImSchG bilden) im GE(e) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine Nutzungskonflikte mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen werden können. Dies ist im Einzelfall auf der jeweiligen Genehmigungsebene zu prüfen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde für die schallimmissionsschutztechnischen Regelungen in die Teilbereiche GE(e)1 / GE(e)1.1, (GE(e)2, (GE(e)3 und (GE(e)4 gegliedert. Für alle diese Teilbereiche wurde ein Emissionskontingent (L_{EK} in dB(A)) für tags und nachts festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Vorhaben zulässig, welche die festgesetzten Kontingente nicht überschreiten. Dies gilt auch für haustechnische Anlagen, durch die Lärmimmissionen hervorgerufen werden können. Die Festsetzung der Schallemissionskontingente ist zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Durch die Regelung kann sichergestellt werden, dass die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld (insbesondere Wohnnutzungen) nicht erheblich durch Lärm aus dem Geltungsbereich beeinträchtigt werden.

Bei der Planung von technischen Anlagen, Lüftungsöffnungen, etc. wird empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden zu nutzen, so dass die Schallabstrahlung maßgeblich nach Norden bzw. Osten erfolgt.

1.6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festlegung einer maximalen Grundfläche (GR) in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe bestimmt. Während die Höhe der Gebäude in den eingeschränkten Gewerbegebieten variiert, wird die maximale Grundfläche, bezogen auf alle Teilbereiche (GE(e)1 / GE(e)1.1 bis GE(e)4) des eingeschränkten Gewerbegebiets festgelegt. Bei der Ermittlung der maximalen Grundfläche (GR) sind die Flächen sämtlicher Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten mit zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GR durch diese Flächen ist nicht zulässig.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht einer GRZ von 0,96 und lehnt sich grundsätzlich an die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete festgelegte Obergrenze für die Grundflächenzahl an. Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB können die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn u.a. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Gebiete / Nutzungen werden aufgrund ausreichendem Abstand zum Plangebiet nicht negativ beeinflusst. Durch das Einhalten der erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets wird ebenfalls eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude sichergestellt. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich werden somit ebenfalls gewahrt.

Das in Plangebieten entstehende Defizit an unversiegelter Fläche, kann durch benachbarte unbebaute Flächen ausgeglichen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch die an das Plangebiet angrenzende Fläche für Wald und die privaten Grünflächen, welche von Bebauungen freizuhalten sind, gewährleistet. Des Weiteren dienen die auf einem Großteil der geplanten Gebäude vorgesehenen extensiven Dachbegrünungen, dem Regenwasserrückhalt und gleichzeitig der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Bindung von Staub und Schadstoffen. Hierdurch können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zusätzlich gemindert werden.

Die zulässige Grundfläche ermöglicht eine räumliche Konzentration der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich, wodurch dieses langfristig optimal ausgenutzt werden kann. Die benötigte Grundfläche begründet sich weiterhin aus der geplanten Nutzung, für die die Errichtung großer Hallen, Hochregallager, Verwaltungsgebäude und Nebenanlagen erforderlich ist. Mit der einhergehenden Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet notwendig. Die Mitarbeiterstellplätze, die Zufahrten und Stellflächen für Lkws sowie erforderliche Rettungswege und Nebenanlagen tragen weiterhin einen Teil zur Versiegelung bei. Die Realisierung des geplanten Vorhabens erfolgt in einem zweistufigen Ausbau, sodass die Grundfläche erst im finalen Ausbaustand vollständig ausgenutzt wird.

Die Festsetzung der Wandhöhe inklusive der Oberkante der Attika wurde gewählt, da bei Flachdächern die umlaufende Attika den oberen Gebäudeabschluss bildet. Im GE(e)1 und GE(e)2, der Bereich in dem Lagerhallen, Verwaltungs- und Logistikgebäude vorgesehen sind, ist die Wandhöhe auf maximal 30 m begrenzt. Um die Errichtung von Hochregallagern zu ermöglichen, sind für das GE(e)1.1 und GE(e)3 insgesamt eine beschränkte Flächengröße (30 % der Flächen von GE(e)3) und GE(e)1.1 zusammen) vorgegeben, in der eine maximale Wandhöhe von bis zu 45 m zulässig ist. Hierdurch wird eine flexible Anordnung der Hochregallager, je nach Erweiterungsbedarf der geplanten Nutzungen, ermöglicht. Alle weiteren Gebäude im GE(e)3 und GE(e)1.1, über diese begrenzte Flächengröße hinaus, dürfen nur eine Wandhöhe von maximal 30 m aufweisen. Hierdurch wird vermieden, dass nicht die gesamte überbaubare Fläche im GE(e)3 und GE(e)1.1 mit Gebäuden in einer Höhe von 45 m überbaut werden kann.

Ausnahmen der Höhenfestsetzung bilden technische Dachaufbauten. Für diese sind in der Satzung (§ 2 Nr. 7.2) eigene Höhenvorgaben festgesetzt.

Als Grundlage für die Höhenangaben gilt der Höhenbezugspunkt auf 330,05 m ü. NN, der im Planblatt hinweislich dargestellt ist.

Da im GE(e)4 keine Hauptgebäude vorgesehen sind, entfällt hier die Angabe der zulässigen Wandhöhe. Hier gelten die Bestimmungen für Parkdecks nach § 2 Nr. 4.2 der Satzung.

1.6.3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung einer „abweichenden Bauweise“ ergibt sich aus den funktionalen Voraussetzungen für die geplanten Baukörper eines Logistikcenters. Für eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks ist eine Gebäudelänge über 50 m erforderlich.

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Baugebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen. Um eine gewisse Flexibilität in der baulichen Realisierung zu erreichen und spätere Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten, wurde die überbaubare Grundstücksfläche bewusst größer als die derzeit geplanten Baukörper eingezeichnet.

I.6.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Abstandsflächenberechnung gilt die BayBO in Verbindung mit der aktuellen Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg (AFS vom 11.07.2016). Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sehen keine Abweichungen von diesen Abstandsflächenregelungen vor. Infolgedessen müssen die Abstandsflächen der baulichen Anlagen grundsätzlich vollständig auf dem jeweils eigenen Grundstück eingehalten werden. Sie sind nach der gesetzlichen Bestimmung mit dem Bauantrag nachzuweisen und berechnen sich grundsätzlich nach der Wandhöhe. In Gewerbegebieten beträgt die Abstandsfläche gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg 0,2 H, mindestens 3 Meter.

I.6.5. STELLPLÄTZE UND PARKDECKS

Die Anzahl der erforderlichen KFZ- und Fahrradstellplätze, die im eingeschränkten Gewerbegebiet untergebracht werden müssen, ergibt sich aus der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS vom 14.12.2007, zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016).

Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird im eingeschränkten Gewerbegebiet auf die im Planteil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie auf die im Planteil explizit festgesetzte Fläche für Parkdecks und Stellplätze (GE(e)4) beschränkt. Hierdurch wird eine flexible Anordnung der erforderlichen Stellplätze den jeweiligen Gebäuden zugeordnet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Neben ebenerdigen, unüberdachten Stellplätzen sind im GE(e)4 auch Gemeinschaftsgaragen in Form von Parkdecks zulässig. Da die Stellplätze in Parkdecks übereinander angeordnet werden, wird im Vergleich zu ebenerdigen Stellplätzen weniger Fläche versiegelt. Durch die Lage dieses Stellplatzbereichs, zwischen Grundstückseinfahrt und Gebäudeeingängen (GE(e)4) werden lange Zufahrtswege für ankommende / abfahrende Pkws vermieden und kurze Wege für Mitarbeiter und Besucher sichergestellt.

Die zulässige maximale Wandhöhe dieser Parkdecks ist so gewählt, dass sie nicht höher als die geplanten Gebäude im GE(e)2 sind. Hierdurch können Gebäude im GE(e)2 sowie das Parkdeck in der Höhe aneinander angleichen und eine einheitliche, aufeinander angepasste Höhenentwicklung erlangen. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbilds soll somit vermieden werden.

I.6.6. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Bei der Ermittlung der maximalen Grundfläche sind die Flächen sämtlicher Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit zu berücksichtigen. Hierbei ist die Obergrenze der zulässigen Grundfläche einzuhalten.

Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der unter § 2 Nr. 5.1 der Satzung zulässigen, ist aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erforderlich. Rechtsgrundlage für den Ausschluss bildet § 23 Abs. 5 der BauNVO.

Die Höhenbegrenzung der Nebenanlagen ist so gewählt, dass diese entsprechend ihrer Funktion nur als untergeordnete Baukörper vorgesehen werden können und die Höhe der Hauptgebäude nicht überschreiten.

Einfriedungen sind im Geltungsbereich und zu benachbarten Grundstücken bis zu einer Höhe von 2,4 m zugelassen. Zum ausreichendem Schutz gegen unbefugtes Betreten des

Geltungsbereichs und den geplanten Nutzungen ist die festgesetzte Höhe der Einfriedung erforderlich. Des Weiteren sind beim künftigen Betrieb des geplanten Logistikcenter Bestimmungen des Zolls zu beachten, welche diese Höhe der Einfriedungen ebenfalls zwingend erfordern. Von einem zusätzlichem Übersteigschutz wird bei dieser zulässigen Höhe abgesehen. Um die Durchquerbarkeit für Kleintiere zwischen dem Geltungsbereich und benachbarten Flächen zu gewährleisten, sind Einfriedungen mit nichtdurchlaufenden Sockel und einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.

I.6.7. WERBEANLAGEN

Durch die Regelungen zu Werbeanlagen soll insbesondere dazu beigetragen werden, ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild ohne herausstechende Einzelelemente zu erhalten. Hierzu wurden verschiedene Maßvorgaben zur Herstellung von Werbeanlagen definiert, durch welche ein ortsbildverträgliches Einfügen dieser Anlagen erreicht werden soll. Durch die Beschränkung der Fahnen- und Pylonhöhe soll deren Proportion im Verhältnis zur Gebietsgröße geregelt werden. Mit Festlegung der Fahnenanzahl wird erreicht, dass keine übermäßige Bestückung eines Grundstücks mit derartigen Anlagen möglich ist. Um die Anlagenzahl auf das notwendige Maß einzudämmen, ist im gesamten Geltungsbereich Werbung, von Firmen die nicht im Plangebiet ansässig sind (Fremdwerbung), unzulässig.

Auf den Dächern von Gebäuden und insbesondere den Hochregallagern sind aus Gründen der Fernwirkung keine Werbeanlagen zulässig.

I.6.8. ÄUSSERE GESALTUNG DER GEBÄUDE

Die Dachlandschaft der geplanten Gewerbehallen prägt das städtebauliche Ortsbild. Um die Fernwirkung der vorgesehenen Gebäude zu regeln, werden im Bebauungsplan lediglich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° erlaubt.

Mit Ausnahme von Hochregallagern, technischen Einrichtungen, Nebenanlagen unter 6 m² Grundfläche und Belichtungsflächen sind die Dächer der Hauptgebäude zu begrünen. Als positive Auswirkungen begrünter Dächer sind vor allem ein verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung zu nennen. Neben den 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. Eine dauerhafte Unterhaltung der Dachbegrünung ist erforderlich, um deren Funktion langfristig zu gewährleisten.

Auf den Dächern von Hochregallagern sind aus statischen Gründen keine Dachbegrünungen vorgesehen. Um die Funktionalität der technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen zu gewährleisten, wird hier ebenso von Dachbegrünungen abgesehen. Die Dächer von Nebenanlagen sind erst ab einer Grundfläche von 30 m² zu begrünen. Hiermit wird ermöglicht das Dächer von Nebenanlagen mit geringen Grundflächen z.B. Raucherpavillons, Fahrradüberdachungen nicht begrünt werden müssen.

Zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität sind Dachaufbauten auf dem Dach nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 6 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 20 % der Dachfläche betragen. Weiterhin sind derartige Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von Vorderkante der Attika abzurücken.

Um die Fernwirkung der Hochregallager nicht weiter zu verstärken, sind auf deren Dächern technischen Anlagen ausgeschlossen.

Um die Fernwirkung der Hochregallager zu beschränken, sind insbesondere deren Fassaden in helleren Farbtönen mit einem Hellbezugswert zwischen 25 und 90 auszuführen. Hierdurch kann zusätzlich das Aufheizen dieser Gebäude vermindert werden. Noch hellere Hellbezugswerte (91- 100) sind aufgrund zu starker Blendwirkung unzulässig. Weiterhin sind auch Solarenergieanlagen mit dunkleren Farben an deren Fassaden denkbar, um die Erzeugung von Wärme- oder elektrischer Energie direkt vor Ort zu ermöglichen.

Die Fassadengestaltung ist vor Bauantragsstellung der Verwaltung in Varianten vorzustellen.

I.6.9. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Für befestigte Flächen wie Stellplätze, Wege, etc. im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) festgesetzt, um die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Dies ist nur anzuwenden, soweit nicht fachliche Gründe wie z.B. Belange des technischen Umweltschutzes, oder Schwerlastverkehr entgegenstehen. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

I.6.10. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Neue Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Im gesamten Stadtgebiet soll die Qualität der Gewerbegebiete erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Standorts und ist vor allem bei Neubauten bzw. neuen Gewerbegebieten nicht zeitgemäß.

I.6.11. BEHEIZUNG

Im Sinne eines vorbeugenden Umwelt- und Klimaschutz wird, um Emissionen in Form von Luftverunreinigungen zu vermeiden, die Verwendung bestimmter Heizstoffe in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Der gezielte Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen begründet sich in erster Linie durch die Nähe des Plangebiets zu Wohnnutzungen. Da die Hauptwindrichtung im Geltungsbereich tagsüber von Osten kommt, würden luftverunreinigende Stoffe aus dem Plangebiet vorwiegend in das westlich angrenzende Wohngebiet getragen werden. Um die Bewohner des Wohngebiets Langwasser Nord (Entfernung ca. 400 m) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, wird die Verwendung bestimmter Heizstoffe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Weiterhin entspricht die Festsetzung dem städtischen Bestreben einer CO₂-Reduzierung („Klimafahrplan 2010/2020“ der Stadt Nürnberg) und den Zielen des Energienutzungsplans (FfE 2011) sowie des kürzlich im Umweltausschuss vorgestellten, noch unveröffentlichten Klimaschutzkonzepts der Stadt Nürnberg.

I.6.12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die im Planblatt eingezeichnete Fläche für Wald wird nachrichtlich übernommen. Sie ist weiterhin Wald im Sinne des Waldgesetzes.

I.7. 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 ist im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 01.12.2016 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4645 eingeleitet worden, welcher einen Geltungsbereich von ca. 21 ha umfasst.

Der vorliegende 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 Mensch/Luft sowie Kultur und Sachgüter werden ebenfalls keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft und Klima 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 unter Punkt 4 festgehalten und dargestellt. Hierbei stehen dem Plangebiet mit einer Größe von 21,6 ha und einer Eingriffsfläche von 19,2 ha durch die Baumaßnahme Ausgleichsflächen mit ökologischer Aufwertung auf einer Fläche von 46,5 ha in den drei Ausgleichsgebieten Gleisdreieck sowie Föhrenbuck Nord und Ost gegenüber. Der Eingriff wird dabei vollständig ausgeglichen.

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

Zur fachlichen Sicherung der externen naturschutzfachlichen und artenschutzbezogenen Maßnahmen wurden begleitend eine konkretisierende arten- und biotoptypenbezogene Maßnahmenplanung erstellt und auf dieser Basis die Kosten ermittelt

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) gesichert.

Die Umsetzung der Planung erfordert die Rodung von Teilflächen des Waldbestandes. Die Rodung bedarf dabei einer Erlaubnis. Der rechtsgültige Bebauungsplan mit der integrierten Umweltprüfung ersetzt diese Erlaubnis.

Gemäß BayWaldG ist die Rodungserlaubnis an eine flächengleiche Wiederaufforstung innerhalb von 3 Jahren im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen gekoppelt.

| 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 | nicht betroffen |
| Bio-/ Lokal-/ Globalklima | erheblich nachteilig |
| Kultur- und Sachgüter | nicht erheblich |

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung:

nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig

I.8. BETEILIGUNGEN

I.8.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.11.2016 bis 09.12.2016 zur Rahmenplanung statt. Ein Teil der Stellungnahmen bezog sich auf zeichnerische Unklarheiten in der Plandarstellung des Rahmenplans, die in der Ausarbeitung des Vorentwurfs angepasst wurden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

I.8.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 19.12.2016 bis 20.01.2017 auf Grundlage des Rahmenplans durchgeführt. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt drei Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Bedenken wurden in Anbetracht auf den Neubau und Betrieb des geplanten Logistikcenters zur Auslastung der Poststraße geäußert. In der Poststraße bestehen bereits verkehrserzeugende Nutzungen, deren Verkehrsaufkommen langfristig erhöht werden können. Zudem ist im BBP 4504 (westlich des Geltungsbereichs gelegen) ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches bislang nicht realisiert ist, dessen Anbindung jedoch ebenfalls über die Poststraße sichergestellt werden soll. Künftige Nutzungen in diesem Gewerbegebiet können das Verkehrsaufkommen in der Poststraße zusätzlich prägen.

Im verkehrsplanerischen Fachbeitrag (SSP Consult Februar 2017) wurde belegt, dass das Verkehrsaufkommen durch die vorgesehene Nutzung am Knotenpunkt Beuthener Straße /

Poststraße auch unter Berücksichtigung anderer Nutzungen in der Poststraße leistungsfähig abgewickelt werden kann. Hierbei wurden insbesondere das Verkehrsaufkommen vom Briefverteilzentrum der Deutschen Post und ein Standort von DHL, dessen Betriebsbeginn in einem neuen Gebäudekomplex unmittelbar bevorsteht, berücksichtigt.

Bedenken wurden weiterhin im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes geäußert. Die Realisierung der Planung, führt dazu, dass erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten sind. Die Rodung von Waldflächen ist ebenfalls zur Umsetzung der Planung erforderlich.

Die Belange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan einschließlich einer ökologischen Ausgleichsprüfung sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eingehend geprüft. Die erheblichen Umweltauswirkungen werden durch interne und externe Ausgleichsflächen ausgeglichen. Diese sind im Umweltbericht bzw. in dieser Begründung abgehandelt beschrieben.

Folgende Belange konnten nicht berücksichtigt werden:

- Die konzeptionelle Einbindung der Buslinie Nr. 56 in die vorliegende Planung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird daher nicht weiterverfolgt.
- Eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Regensburger Straße in Form einer Untertunnelung der Bahntrasse als Zubringer für eine zusätzliche S-Bahnstation am künftigen IKEA-Gelände ist nicht möglich und nicht notwendig:
Die S-Bahn Haltestellen Fischbach und Frankenstadion sind ca. 3600 Meter voneinander entfernt, was im Netz eine eher geringe Entfernung darstellt. Eine zusätzliche Haltestelle am geplanten "IKEA" wäre von Frankenstadion nur 1200 m entfernt, was nahezu einer Distanz in U-Bahn Reichweite entspricht. Zudem befinden sich im Einzugsbereich einer gedachten S-Bahnstation "IKEA" keine Wohnbauten und allein ein nennenswerter "Kundenlieferant", nämlich IKEA, dem gegenüberzustellen ist der Fahrzeitverlust auf der sehr wichtigen Pendlerstrecke nach Osten mit etwa 4 Minuten (wegen der langen Brems- und Anfahrvorgänge). Da die Errichtung der S-Bahnstation nicht begründbar ist, wird ebenso von einer Fuß- und Radwegeverbindung in Form einer Untertunnelung der Bahntrasse abgesehen.

I.8.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.05.2017 bis 06.06.2017 zur Rahmenplanung statt.

Vor allem zu den Themen: flächengleiche Ersatzaufforstung, Festsetzung von CEF-Maßnahmen, ÖPNV Anbindung und zusätzlichen Verkehren in der Umgebung des Plangebiets wurden relevante Stellungnahmen abgegeben.

Die aufgrund notwendiger Abholzungen von Wald im Plangebiet notwendige Ersatzaufforstung erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes und kann somit nicht festgesetzt werden. Die Verpflichtung zu einer flächengleichen Ersatzaufforstung ist kein Bestandteil der Bauleitplanung, sondern wird im städtebaulichen Vertrag zum vorliegenden Bebauungsplan verbindlich gesichert.

Die für den artenschutzrechtlichen Eingriff notwendigen CEF-Maßnahmen werden sofern diese im vorliegenden Geltungsbereich liegen, im Bebauungsplan (Planblatt und Satzung) festgesetzt. Das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermaussommerkästen als CEF-Maßnahme kann aufgrund des fehlenden Bodenbezuges nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und ist daher ebenfalls im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Bedenken wurden gegenüber einer unzureichenden Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr geäußert, da die Entfernung zu den umliegenden Bus- und U-Bahnhaltestellen außerhalb der vorgegebenen Einzugsgebiete liegen. Des Weiteren wird die Zuwegung zur westlich des Plangebietes liegenden Bushaltestelle „Hans-Fallada-Str.“ der Linie 55 als notwendig erachtet. Aktuell verläuft von der Poststraße zur Gleiwitzer Straße ein informeller Weg, der den Zugang zur Bushaltestelle in der „Hans-Fallada-Straße“ ermöglicht. Die Sicherstellung dieser Fußwegeverbindung kann im Rahmen der künftigen Entwicklung der bislang unbebauten Flächen in Abstimmung mit dem dortigen Eigentümer erfolgen. Für die planungsrechtliche Sicherung einer Fußwegeverbindung zur Gleiwitzer Straße ist die Anpassung des Bebauungsplan Nr. 4504 erforderlich, da in diesem aktuell keine öffentliche Fußwegeverbindung oder ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt ist.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag in dem verschiedene Gewerbenutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig sind und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Somit sind weder ein Vorhaben- und Erschließungsplan noch ein Durchführungsvertrag erforderlich. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan keine Inhalte fest, die über § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehen.

Weiterhin wurden Bedenken gegenüber einer Überlastung der Poststraße und Beuthener Straße durch die Ansiedlung des Logistikcenters und dem dadurch hervorgerufenem zusätzlichen Verkehrsaufkommen befürchtet. Zudem wurde im verkehrsplanerischen Fachbeitrag eine Mindestzunahme des Verkehrs von 4 % pro Jahr für das bestehende Logistikcenter mit untersucht. Im verkehrsplanerischen Fachbeitrag (Anlagen V09, September 2017, Ergebnisbericht V09 September 2017) wird dazu dargestellt, dass die abgeschätzten Verkehrsaufkommen des geplanten Logistikcenters und der Zunahme des Verkehrs im Bestand im Jahre 2030 am Knotenpunkt Beuthener Straße / Poststraße als auch im umliegenden Straßennetz unter Berücksichtigung weiterer gewerblicher (verkehrserzeugender) Nutzungen in der Poststraße abgewickelt werden können. Bei der normalen Verkehrssituation (neues Logistikcenter und Verkehrszunahme von 4 % pro Jahr bis 2030) gibt es keine maßgeblichen Änderungen. Bei den Situationen (Ansiedlung neues Logistikcenter und Verkehrszunahme von 4 % pro Jahr bis 2020), in denen die veranstaltungsbedingten Signalzeitenpläne laufen, verschlechtert sich die Qualität des Verkehrsablaufs für den Linksabbieger aus der Poststraße am Nachmittag maßgeblich, so dass in diesen Situationen regelmäßig lange Wartezeiten entstehen. Der Verkehr kann aber abgewickelt werden.

Eine Änderung der Fahrzeiten der durch die Poststraße erschlossenen Betriebe wurde in dem verkehrsplanerischen Fachbeitrag berücksichtigt. Es wurde bei der Ermittlung der Belastungsbilder die allgemein anerkannte Annahme unterstellt, dass die Zeiträume mit dem höchsten Verkehrsaufkommen am Vormittag und Nachmittag maßgebend sind. Diese sogenannten Spitzenverkehrszeiten werden ganz maßgeblich durch den allgemeinen Berufsverkehr im Stadtgebiet geprägt. Die auftretenden Aufkommensspitzen steigen dabei gegenüber den Aufkommen im unmittelbaren zeitlichen Umfeld deutlich an. Bedingt durch die veranstaltungsbedingten Quell- und Zielverkehre vom und zum Messegelände sind die Spitzen bspw. in der Gleiwitzer Straße und der Karl-Schönleben-Straße über einen längeren Zeitraum ausgeprägt und ggf. auch höher, weshalb der Verkehrsablauf zu Veranstaltungszeiten auch mit betrachtet wird. Unterstellt man eine zeitliche Verschiebung des Quell- und Zielverkehrs der Deutschen Post (Briefverteilzentrum, DHL Express Zentrum) gegenüber dem zeitlichen Auftreten des Verkehrsaufkommens durch die Hoffmann Group, ist anstelle der Überlagerung mit dem Verkehrsaufkommen durch die Mitarbeiter der Verwaltung eine Überlagerung mit den Mitarbeitern aus der Logistik der Hoffmann Group denkbar. Hier liegen die Spitzen bei Schichtbeginn zwischen 05:30 Uhr und 06:30 Uhr sowie bei Schichtende zwischen 21:30 Uhr und 22:30 Uhr bzw. bei Schichtwechsel zwischen 13:30 Uhr und 14.30 Uhr. In diesen Zeiträumen ist das allgemeine Verkehrsaufkommen im Umfeld der Poststraße bzw. der Beuthener Straße deutlich geringer als in den Spitzenzeiten, so dass die Auslastung der Straßenverkehrsanlagen allgemein deutlich geringer ist.

Im Prognosehorizont 2030 werden geplante und alle bekannten Entwicklungen der durch die Poststraße erschlossenen Betriebe berücksichtigt, so dass über das im verkehrsplanerischen Fachbeitrag dargestellte Verkehrsaufkommen (Ergebnisbericht V09 September, Seite 7ff.) keine maßgeblichen Zuwächse zu erwarten sind.

Angemerkt wurde auch, dass bei der Berechnung der Lärmimmissionen mögliche Erweiterungen des Betriebes der Deutschen Post und der geplante Neubau sowie an die Poststraße angrenzende Gewerbebetriebe nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen einer zusätzlichen Stellungnahme vom IB Sorge (24.07.2017) wurden Geräuschemissionen untersucht die vom geplanten Vorhaben aus auf angrenzende gewerbliche Nutzungen einwirken. Im Ergebnis steht, dass die gewerblichen Nutzungen nordwestlich des Plangebiets, zu denen das Briefverteilzentrum der Deutschen Post und ein Standort von DHL (Postzentrum) zählen, sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4504 der Stadt Nürnberg befinden und für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans Emissionskontingente festgesetzt sind. Auf dessen Grundlage errechnen sich an den für die Beurteilung der Schallimmissionssituation zugrunde gelegten maßgeblichen Immissionsorten Immissionsrichtwertanteile tags und nachts, welche als Vorbelastung Berücksichtigung finden. Diese unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Die Vorbelastung durch weitere, bestehende gewerbliche Anlagen (Gewerbenutzungen nördlich des Plangebiets, Gewerbegebiet Thomas-Mann-Straße) ist nicht näher bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden jedoch vorsorglich Immissionsrichtwertanteile angesetzt, welche der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um 10 dB unterschreiten. Die Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwertanteile durch den prognostizierten Betrieb wurde im Immissionsschutzgutachten nachgewiesen.

Die sich in der Nähe des Plangebiets befindlichen gewerblichen Nutzungen werden durch die Ansiedlung des geplanten Logistikcenters bezüglich der Geräuschemissionen nicht beeinflusst. Auch der Entwicklungsspielraum der Geräuschemissionen des Postzentrums wird nicht durch das geplante Vorhaben beeinflusst, da dieser im Bebauungsplan in Form von Emissionskontingenten geregelt ist.

Da der Pkw- und Lkw-Verkehr ausschließlich über die Poststraße im bestehenden Gewerbegebiet abgewickelt werden soll, werden die anlagenbezogenen Fahrverkehre gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm auf öffentlichen Verkehrsflächen im Weiteren nicht untersucht.

I.8.4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.9. KOSTEN

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

Nürnberg, den 20.09.2017
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt