

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4370 „Ostendstraße“ für ein Gebiet nördlich der Ostendstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße  
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung**

Entscheidungsvorlage

**1. Ausgangssituation**

Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 4370 ist die städtebauliche Neuordnung des Areals am Ring mit der Schaffung von Baurecht für etwa 250 Wohnungen und gewerbliche Nutzungen. Durch die Planung soll ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung der Ostendstraße in diesem Bereich geleistet und die städtebaulichen Missstände (gewerbliche Brachflächen und Leerstände) behoben werden.

Es wurden ein nicht offener städtebaulicher Ideenwettbewerb und ein Fassaden-Wettbewerb aus- gelobt und durchgeführt, um eine optimale städtebauliche, freiraumplanerische und wirtschaftli- che Lösung zu finden.

Die vorgesehene Bebauung mit sechs bis sieben Geschossen entlang des Rings und der Ostendstraße ist der städtebaulichen Situation angemessen und stellt eine sinnvolle Verdichtung an dieser Stelle dar. Ein Gebäude mit bis zu 18 Geschossen im Inneren des Blocks ergänzt die den Straßen folgende Bebauung um eine unübersehbare Landmarke.

Aufgrund der Nähe zu einem Chemiehandelunternehmen südlich der Ostendstraße sind Festsetzungen erforderlich zur Vermeidung und Verringerung der Folgen von Störfällen. Deswegen war eine Umweltprüfung durchzuführen und das Verfahren im Regelverfahren weiter zu bearbeiten.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 08.02.2018 gebilligt und vom 24.04.2018 bis einschließlich 28.05.2018 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurde der Plan den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nochmals vorgelegt, da sich Inhalte (Umweltprüfung und Umweltbericht) zur ersten Trägerbeteiligung verändert hatten. Aufgrund der Umstellung des Verfahrens, zurück vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren, war der Umweltbericht in der aktuellen Fassung in der ersten Trägerbeteiligung nicht beigelegt.

Der nun zum Satzungsbeschluss vorliegende Plan weist zum gebilligten Plan die folgenden Änderungen auf:

Noch vor den Beteiligungen wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf die DIN 4109:2018-01 umgestellt. Die gebilligte Fassung beruhte auf der Vorgängerversion der DIN 4109:2017, die in dieser Form zurückgezogen wurde, da durch die Berechnungen teilweise stark überhöhte Forderungen an den baulichen Schallschutz resultieren. Durch die Umstellung ergeben sich in geringem Umfang veränderte maßgebliche Außenlärmpegel. Diese sind nun, in Schritten von 2 dB(A), maßgeblich für die Bemessung des erforderlichen Schallschutzes der Außenbauteile. Die bislang verwendeten Lärmpegelklassen sind entfallen. Diese Änderung wurde durch den Schallgutachter des Projektentwicklers angestoßen und mit diesem und den Fachämtern der Stadt abgestimmt.

Als weitere Änderung nach Billigung und Auslegung wurden zwei Deckblätter aufgebracht, die hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen die nun aktuell maßgebliche Anzahl von Bäumen in der Ostendstraße und am Ende der Stichstraße enthalten.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurde durch städtische Dienststellen festgestellt, dass geplante, zur Pflanzung vorgesehene Bäume in der nördlichen Stichstraße nicht dargestellt

sind. Diese Bäume werden im Zug der Herstellung der Stichstraße vom Investor mit gepflanzt und sind von den Kosten her im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag bereits berücksichtigt. Im gebilligten Plan waren zudem zwei Straßenbäume im Bereich Ecke Dr.-Gustav-Heinemann-Straße/ Ostendstraße dargestellt. Diese Bäume gehören zum Planfeststellungsverfahren - Ostendstraße und liegen in der Zuständigkeit/Finanzierung der Stadt.

SÖR wies darauf hin, dass nur ein Baum gepflanzt werden wird, da die Fläche für ein gesundes Wachstum für zwei Bäume zu gering ist und daher auch nur ein Baum gepflanzt und im Plan berücksichtigt werden sollte. Die Bäume befinden sich im öffentlichen Straßenraum und verursachen keinen unbeteiligten Dritten Kosten oder Nachteile. Eine weitere Beteiligung zu den Deckblättern ist daher nicht erforderlich und wäre eine reine Formalität.

Auch Veränderungen am Maßnahmenkonzept zur saP wurden erforderlich. Die bereits durchgeführten Verhängungen von Kästen (Zwischenquartiere) für Fledermäuse waren erfolgreich, so dass sie als Vorwegmaßnahmen (cef-Maßn.) eingestuft werden konnten und keine Ausnahmegenehmigung bei der Regierung beantragt werden muss. Die Standorte der weiteren zu verhängenden Kästen mussten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten noch angepasst werden, die Maßnahmen können aber auf den in Betracht gezogenen Grundstücken durchgeführt werden. Als freiwillige Maßnahme sollen zudem an den zu errichtenden Gebäuden statt 3 nun 35 Nistkästen für Mauersegler vorgesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen im Stadtplanungsamt zwei Stellungnahmen von benachbarten Grundstückeigentümern, sowie eine Stellungnahme des Landesbunds für Vogelschutz sowie der Handwerkskammer für Mittelfranken ein. Diese sind nachstehend aufgeführt.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

## **2. Eingegangene Stellungnahmen**

2.1 Einwände eines anwaltlich vertretenen, in der Nähe gelegenen Gewerbebetriebs und des Grundstückeigentümers dieses Betriebs:

Dieser Betrieb sei einer der leistungsfähigsten Chemiehandelsunternehmen im süddeutschen Raum. Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Coca-Cola-Geländes werde ausdrücklich begrüßt. Allerdings sei der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung rechtswidrig und verletze Rechte der betroffenen Gesellschaft.

Es gehe insbesondere um folgende Gesichtspunkte:

Dem im Immissionsschutzrecht und im Störfallschutz (§ 50 Abs. 1 Alt. 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz -BImSchG) angelegten Trennungsgebot werde im Bebauungsplan-Entwurf nicht ausreichend Rechnung getragen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werde befürchtet, dass aufgrund der mit der Planung einhergehenden Verschärfung der Konfliktlage durch die zuständige Immissionsschutzbehörde zukünftig zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen aufgegeben würden. Oder dass zukünftige Veränderungen am Standort, auch solcher, die sicherstellen sollen, dass dieser weiterhin dem Stand der Sicherheitstechnik entspreche, sich als nicht genehmigungsfähig erweisen könnten. Teilweise stelle das Schallgutachten dar, das an der Südfassade der MI 1 und MI 2 die zulässigen Immissionspegel überschritten würden. Daher rührten die Bedenken, der Bebauungsplan löse die Konfliktlage insgesamt nicht rechtskonform.

Hinsichtlich des Störfallschutzes wäre zu befürchten, dass wegen der neu heranrückenden Nutzung zusätzliche Maßnahmen zur weitergehenden Optimierung der Anlagensicherheit aufgegeben werden könnten, bzw. dass sich zukünftige Veränderungen am Standort, auch solcher, die sicherstellen sollten, dass der Standort weiterhin dem Stand der Sicherheitstechnik entspreche, sich wegen der Nutzungssituation in der Umgebung als nicht genehmigungsfähig erweisen könnten.

Der Gesetzgeber stelle an die Sicherheit von Betriebsbereichen hohe Anforderungen. Die Betreiber von Betriebsbereichen hätten die nach Art und Ausmaß der möglichen Gefahren erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, um Störfälle zu verhindern, dabei gehe es nicht nur um betriebliche, sondern auch um umgebungsbedingte Gefahrenquellen. Der Betrieb habe diese hohen Anforderungen in den letzten Jahrzehnten gewissenhaft erfüllt. Der Standort ist auch heute auf dem Stand der Sicherheitstechnik. Selbst unter diesen Umständen verbleibe aber ein Restrisiko.

Da es hinsichtlich der Störfälle und ihrer Auswirkungen keine mess- oder berechenbaren Grenzwerte gebe, vergleichbar dem Immissionsschutz, behelfe sich derzeit die Rechtsprechung mit der Bestimmung „angemessener Sicherheitsabstände“, die derzeit nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagen Sicherheit KAS-18 ermittelt werden könnten. Der „angemessene Sicherheitsabstand“ sei gemäß § 3 Abs. 5c S.1 BImSchG der Abstand zwischen einem Betriebsbereich und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 RL 2012/18/EU hervorgerufen werden könnten, auf das benachbarte Schutzobjekt beitrage.

Die negativen Auswirkungen der Verletzung des Trennungsgebots könnten jeweils in Form geringerer Mieterträge oder in Form des Verlusts eines langjährigen Mieters mittelbar auch den Grundstückseigentümer treffen.

Ein Sachverständigengutachten, das die Verträglichkeit der Planung mit dem vorliegenden Betriebsbereich beurteilen würde, sei nicht erstellt worden, obwohl das Umweltamt dies ausdrücklich angeregt habe. Die fehlende systematische gutachterliche Betrachtung des Trennungsgebots des § 50 S.1 Alt. 12 des BImSchG mache die Planung abwägungsfehlerhaft.

Das Gutachten der TÜV Rheinland Consulting GmbH aus 2012 könne das geforderte Gutachten aus folgenden Gründen nicht ersetzen:

- dem TÜV-Gutachten liege ein veralteter Rechtsstand zugrunde („Seveso III-Richtlinie“ und deren nationale Umsetzung);
- ein Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20.12.2012 mit wichtigen Klarstellungen zum „angemessenen Sicherheitsabstand“ konnte noch nicht berücksichtigt werden;
- das Gutachten ermittle lediglich abstrakt den „angemessenen Sicherheitsabstand“, eine systematische Betrachtung der Planung unter dem Aspekt des Störfallschutzes sei nicht enthalten.

Zudem sei das Gutachten nicht vollständig beachtet und in der Planung berücksichtigt worden. Im Gutachten seien in einem Plan zwei „angemessene Abstände nach KAS-18“ enthalten, einer mit 70 m Entfernung zur Freisetzungsquelle für Salzsäure und ein Kreis mit 175 m Radius für Ammoniak. Im Plan sei nur der 175 m Radius enthalten, der 70 m – Salzsäurekreis, der weiter in das Gebiet hineinrage, sei nicht berücksichtigt worden.

Zudem sei verkannt worden, dass die Mischgebiete MI 1 und MI 2 als benachbarte Schutzobjekte einzustufen seien, da in ihnen die Errichtung von öffentlich genutzten Gebäuden (ausnahmsweise) zulässig sei. Der Begriff „öffentliche Gebäude“ sei weit auszulegen, die genannten Nutzungen fielen darunter.

Ein weiterer rechtlicher Mangel sei die Ausdifferenzierung der Nutzungen innerhalb der Mischgebiete. In den Bereichen MI 1 und MI 2 seien Wohnungen ausgeschlossen, damit sei die Zweckbestimmung des Gebiets nicht mehr gewahrt.

Mit Blick auf die aufgezeigten Mängel im Bebauungsplanentwurf gelänge diesem in seiner gegenwärtigen Form bei einer Gesamtbetrachtung kein sachangemessener Ausgleich der bauplanungsrechtlich zu berücksichtigenden Belange. Es werde daher dringend angeregt von einem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in unveränderter Form abzusehen.

2.2 Eine weitere Stellungnahme ging von der ebenfalls anwaltlich vertretenen Wohneigentümergeinschaft der Wohnresidenz Seepark (im weiteren: WEG) an der Ostendstraße 127-131 ein:

Die Planung zum motorisierten Individualverkehr sei fehlerhaft.

Die verkehrliche Erschließung erfolge hauptsächlich über die Stichstraße der Ostendstraße im Osten. Dort liege eine Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage. Eine zweite Zu- und Ausfahrt liege an der Stichstraße im Norden, die ebenfalls über die östliche Stichstraße erreicht werde. Die WEG fürchte, dass die Stichstraße vollkommen überlastet werde. Diese werde bereits jetzt durch den Kindergarten genutzt. Die Kinder (62 Plätze) würden in großer Zahl täglich mit dem Auto gebracht und abgeholt. Die Mitarbeiterinnen des Kindergartens würden ebenfalls die Stichstraße zur Anfahrt und zum Parken benutzen.

Auch die Bewohner und Lieferanten der Wohnresidenz Seepark nutzten die Stichstraße. Hier seien es ca. 200 Bewohner und 80 Mitarbeiter in Wechselschicht, darüber hinaus Lieferanten und Besucher, die täglich über die Stichstraße auf das Grundstück der Wohnresidenz zufahren würden. Auf dem Grundstück der WEG befänden sich 100 Stellplätze, dazu kämen noch 30 weitere Stellplätze auf dem Hinterliegergrundstück. Auch die Mitarbeiter der Nürnberger Versicherung würden die Stichstraße zum Parken ihrer Fahrzeuge nutzen, um die Stellplatzmiete im Parkhaus des Unternehmens zu sparen.

Die Zahl der geplanten Stellplätze sei zu niedrig.

Stellplätze für die Kunden der 350 geplanten Gewerbeeinheiten seien nicht vorgesehen. Durch die bewusst niedrig gehaltene Zahl an Stellplätzen werde Parksuchverkehr ausgelöst. Dieser werde die Stichstraße weiter belasten.

Die Aussage, dass eine erhöhte Zahl an Stellplätzen auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursache und daher eine Beschränkung der Stellplätze auf nur 80 % der satzungsmäßig erforderlichen zu einem geringeren Verkehrsaufkommen führe, sei nicht belegt. Aus Sicht der WEG sei ein Verkehrsgutachten zwingend zu erstellen, da eine Überlastung der Stichstraße befürchtet werde.

Die Planung zum Lärmschutz der Eigentümer und Nutzer der Nachbargrundstücke sei fehlerhaft.

Der Immissionsrichtwert bei Gewerbelärm für ein Mischgebiet zur Nachtzeit am östlich gelegenen Grundstück der WEG werde nicht eingehalten. Dieser betrage nach den Planungen 46,2 dB(A). Damit liege eine Überschreitung von 1,2 dB(A) vor, die zum überwiegenden Teil durch die Planung selbst verursacht werde. Dies sei auch in einer Stellungnahme des Umweltamts der Stadt festgestellt worden.

Die Planung lasse auch die Auswirkung der Planung auf die Bestandsbebauung hinsichtlich des planinduzierten zusätzlichen Verkehrs unberücksichtigt. Dies sei besonders kritisch, da die Lärmbelastung an den Wohngebäuden in der Ostendstraße laut Lärmkarte schon jetzt über der Schwelle von 70/60 dB (tags/nachts) liege.

2.3 Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Handwerkskammer Mittelfranken: In Nürnberg stünden nur wenig Gewerbeflächen zur Verfügung. Das Grundstück habe eine gute Verkehrsanbindung und eigne sich gut für eine bauliche Erweiterung von Gewerbeflächen. Daher werde vorgeschlagen, keine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen und ein Konzept zur Weiterentwicklung von Gewerbeflächen bzw. eines Gewerbehofes für diesen Standort zu erstellen.

Landesbund für Vogelschutz: In der Satzung seien zusätzlich Artenschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität festzusetzen, z.B. mindestens 100 Nisthilfen für Mauersegler und

entsprechende Angebote für Fledermausansiedlungen an allen Gebäuden. Durch zunehmende Wärmedämmung gab es in den letzten Jahren gravierende Verluste bei allen Gebäudebrütern in Nürnberg, v.a. bei Mauerseglern. Daher seien dringend die genannten Maßnahmen über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus notwendig.

In der Nähe der Wöhrder Talau sei das Vogelschlagrisiko an Fenstern hoch. In die Satzung sollten Regelungen aufgenommen werden, welche bereits für andere Bebauungspläne Verwendung gefunden hätten.

### **3. Prüfung der Stellungnahmen**

#### **Zu den Einwänden unter 2.1**

##### ***Lärmeinwirkungen aus Gewerbelärm auf die Südfassade***

Hier greift § 2 Ziffer 11.1 der Satzung. Den im schalltechnischen Gutachten an der Südfassade der Baufelder MI 1 und MI 2 dargestellten Überschreitungen im Bereich Gewerbelärm wird dadurch abgeholfen, dass dort nach § 2 Ziffer 11.1 der Satzung keine Immissionsorte nach TA Lärm Ziffer A.1.3 errichtet werden. Entweder werden an dieser Fassade schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 durch geschickte Anordnung der Einheiten erst gar nicht entstehen, oder durch andere Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (vorgelagerte Fassaden, Prallscheiben, Festverglasungen die nicht geöffnet werden können, usw.) diese dann keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm mehr sein. Die Befürchtungen der Betrieb könnte eingeschränkt werden ist somit unbegründet, da es an der neuen Bebauung keine maßgeblichen Immissionsorte für die gegenüber liegende Firma geben wird.

##### ***Störfallvorsorge***

###### **Schutzobjekte**

Unbestritten ist, dass das Vorhabengebiet, insbesondere die Baufelder MI1 und MI2 bei zukünftigen immissionsschutzrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren im Betriebsbereich des Chemiehandelsunternehmens als potentielle benachbarte Schutzobjekte i.S. § 3 Abs. 5d BImSchG in die Betrachtungen einzustellen wären. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Genehmigungsverfahren zusätzliche Anforderungen gestellt werden müssen und unter Umständen auch eine Genehmigung versagt werden muss.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf die Störfallvorsorge ist es, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands das Entstehen eines dem Wohnen dienenden Gebiets bzw. eines öffentlich genutzten Gebäudes im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG bzw. § 50 Satz 1 BImSchG (Schutzobjekte) im Bereich des Sicherheitsabstands verhindern zu können.

Zur Überprüfung der getroffenen Festsetzungen wurde ein Gutachter eingeschaltet. Mit dem Bericht Nr. M135662/03 vom 07.08.2018<sup>1</sup> liegt eine Einschätzung der getroffenen Festsetzungen vor, die die Geeignetheit der vorliegenden Satzung bestätigt und dem Vollzug Anhaltspunkte zum Beispiel zur Auslegung des Rechtsbegriffs „geringer Besucherverkehr“ bietet. Der Bericht wurde vom Gutachter bei einem Termin am 1. August 2018 im Stadtplanungsamt erläutert.

Nach den Ausführungen des Gutachters bzw. des Berichts ist im Hinblick auf die Einstufung als Schutzobjekt nicht die Summe aller möglichen Nutzungen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands maßgeblich. Es wird jedes Gebäude für sich betrachtet. In der Planskizze, die dem

---

<sup>1</sup> Einzelfallbetrachtung in Anlehnung an den KAS-Leitfaden 18 zum Bauvorhaben Nürnberg Ostendstraße 115, B-Plan Nr. 4370 – Bewertung der Genehmigungsfähigkeit im Umfeld von Störfallbetrieben, Müller-BBM GmbH vom 07.08.2018

Bericht zugrunde liegt, werden die betrachteten Gebäude innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands als Bauteile C und D bezeichnet. Es ist jedes Gebäude, das in den angemessenen Sicherheitsabstand hineinschneidet, zu betrachten. In die Schutzobjekt – Betrachtung fließt neben der Art der Nutzung selbst auch ein, wieviel davon innerhalb des Sicherheitsabstands zu liegen kommt.

In den Baufeldern MI 1 und MI 2 werden deshalb innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände nur Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Anlagen der Verwaltung, die lediglich gelegentlichen Besucherverkehr aufweisen, allgemein zugelassen. Personen, die in üblichen Bürogebäuden arbeiten, sind mit den baulichen Gegebenheiten vertraut und können hinsichtlich dessen, was im Falle eines Störfalls zu unternehmen bzw. zu unterlassen ist, geschult werden. Ortsfremde Personen befinden sich in der Obhut der zu besuchenden Person und können von dieser Person im Alarmierungsfall zu einem richtigen Verhalten angehalten werden. Hier ist nach gutachterlicher Einschätzung bei größeren Besuchergruppen (z.B. Schulungen und/oder Vortragsveranstaltungen) ein Betreuungsschlüssel von 1:6 anzustreben, welcher sich in der Praxis durchgesetzt hat und insbesondere in städtebaulichen Konzepten Anwendung findet. Die Betreuung ortsfremder Personen kann bspw. durch bauliche und organisatorische Maßnahmen unterstützt werden. Hier zählen u.a. die Einrichtung von abgegrenzten Empfangsbereichen im Eingangsbereich, welchen Besucher zur Anmeldung passieren müssen und der zur Abholung durch begleitende büroangehörige Personen dient.

Die im Detail erforderlichen baulichen und organisatorischen Maßnahmen können im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt und nachgewiesen werden, wobei die Empfehlungen im Bericht Nr. M135662/03 der Müller-BBM GmbH vom 07.08.2018 herangezogen werden können. Insgesamt ist dann eine Errichtung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Anlagen der Verwaltung in den Baufeldern MI 1 und MI 2 möglich, wenn die erforderlichen Nutzungseinschränkungen nachweislich und dauerhaft umgesetzt werden.

Wohnungen, Beherbergungsbetriebe und publikumsintensive Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude sind innerhalb der Sicherheitsabstände der Baufelder MI 1 und MI 2 ebenso wenig zulässig wie soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Altenheime, letztere wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit der betroffenen Personengruppen.

Ermöglicht werden soll jedoch, nur im Erdgeschossbereich Angebote der Gebietsversorgung mit Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und im Dienstleistungsbereich vorzuhalten. Mit der Zulassung nur von solchen Einzelhandelsbetrieben, die weit unter der Grenze zur Großflächigkeit liegen und der Zulassung von kleinen gastronomischen Vorhaben wird ausgeschlossen, dass sich in jedem Einzelvorhaben eine größere Zahl von Kunden gleichzeitig aufhalten.

Für die in § 2 Nr. 1.6.2 der Satzung angeführten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Prüfung der angestrebten Nutzungen durchzuführen. Dabei kann bei kleineren Läden (z.B. Tabak- und Zeitungsgeschäft) im Einklang mit der Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz vom 30.03.2017 (vgl. IMS vom 13.09.2017, Gz. IIB5-4082.30-001/17) davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein öffentlich genutztes Gebäude handelt, da ein solches Geschäft nicht für die gleichzeitige Anwesenheit einer größeren Zahl von Besuchern bestimmt ist. Bei allen anderen Verkaufsgeschäften und Gaststätten sind die Empfehlungen im Bericht Nr. M.135662/03 der Müller-BBM GmbH vom 07.08.2018 beachtlich; gleiches gilt für sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Aus dem dargelegten und den Empfehlungen des o.g. Berichts ergibt sich, dass die Vereinbarkeit der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen mit den Störfallbelangen nicht komplett auf der generell-abstrakten Ebene der Bebauungsplanung gelöst werden kann. Wenn zum Umfang der erforderlichen Maßnahmen kleinformatige Grundrissgestaltungen und Organisationsthemen gehören wird, trotz der durch § 9 Abs. 2c BauGB eröffneten Möglichkeiten, der Gestaltungsmaßstab der städtebaulichen Ebene verlassen. Daher ist eine gewisse Abschichtung in die nachfolgenden Verfahren sinnvoll und erforderlich. Durch das Abstellen auf eine Ausnahmeregelung kann auch gewährleistet werden, dass evtl. neue Erkenntnisse zur Definition von Schutzobjekten, Maßnahmen o.ä. in der Genehmigungspraxis ohne Satzungsänderung berücksichtigt werden können.

Deshalb sind die in § 2 Nr. 1.6.2 der Satzung genannten Vorhaben nur ausnahmsweise zulässig. Im Genehmigungsverfahren, das gemäß § 2 Nr. 1.7 der Satzung durchzuführen ist, ist vom Bauantragsteller nachzuweisen, dass durch organisatorische und/oder technische Maßnahmen mögliche Unfallfolgen begrenzt werden. In der Praxis bewährt haben sich insbesondere passive Schutzmaßnahmen am Gebäude, eine Einbindung in den Alarm- und Gefahrenabwehrplan des Chemiehandelsbetriebs oder das Vorhalten von Schutzräumen oder Entfluchtungsmöglichkeiten mit einer entsprechenden Schulung des Personals des Betriebsinhabers.

„überholter Rechtsstand des Gutachtens TÜV Rheinland vom 12.11.2012“

Dieses Gutachten wurde von der Stadt Nürnberg, Umweltamt beauftragt und von einem nach § 29 b Abs. 1 BImSchG bekanntgegebenen Sachverständigen erstellt. Die Auswahl der fiktiven Dennoch-Störfallszenarien und die Berechnung des angemessenen Abstands erfolgte mit Detailkenntnis des Betriebs als Einzelfallbetrachtung und wurde mit dem Umweltamt abgestimmt. Als Erkenntnisquelle wurde der Leitfaden KAS 18 der Kommission für Anlagensicherheit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herangezogen. Durch die Detailbetrachtung wurde für den in die Abstandsklasse II mit einem Achtungsabstand von 500 m eingestuften Betriebsbereich ein max. angemessener Abstand von ca. 175 m, gemessen vom jeweiligen Anlagenbereich („Ammoniak-Kreis“), ermittelt. Die Ergebnisse der Einzelberechnungen wurden im Gutachten vom 12.11.2012 zu einem umhüllenden Kreis um den jeweiligen Anlagenbereich zusammengefasst. Dieser Abstandskreis ist als Anhaltswert für eventuelle planerischen Festlegungen zur Störfallvorsorge heranzuziehen.

Seit der Gutachtenerstellung 2012 wurden im Betriebsbereich keine störfallrelevanten Änderungen an Stoffen bzw. Anlagen angezeigt, die eine neue Abstandsbetrachtung erfordern würden. Ebenfalls haben sich die herangezogenen Beurteilungswerte nicht geändert. Bis zum Erlass der bundeseinheitlichen Verwaltungsvorschrift Technischen Anleitung Abstand (TA Abstand) ist der Leitfaden KAS-18 weiterhin als Erkenntnisquelle zur Ermittlung des angemessenen Abstands akzeptiert.

Nach Erfahrungen bei anderen Abstandsberechnungen mit z.T. konservativeren Annahmen hat das Umweltamt durchaus erwogen, das Gutachten überarbeiten zu lassen. Jedoch haben die beabsichtigten und z.T. auch begonnenen Verfahren zur Verlagerung des Betriebsgeländes der Chemiehandelsfirma sowie die von dieser geäußerte Absicht der Stilllegung einzelner abstandsbestimmender Anlagen und die erwartete TA Abstand, die Stadt dazu bewogen, dies zurückzustellen. Die KAS-18 beinhaltet viel Spielraum für getroffenen Annahmen, so dass bei mehreren Gutachten zum selben Betriebsbereich erhebliche Streuungen beim Abstandsergebnis zu erwarten sind.

Die Stadt hält die Begutachtung von 2012 für ausreichend, um der planerischen Vorsorge nach § 50 BImSchG Rechnung zu tragen.

„vom Umweltamt angeregtes Gutachten zur Verträglichkeit der Planung“

Das im Zuge der Auslobung / Bebauungsplanverfahrens vom Umweltamt angeregte Gutachten zur Bewertung der Verträglichkeit der geplanten Nutzung, sollte keine Neuberechnung des Abstands beinhalten. Das Gutachten sollte dazu dienen, die störfallspezifischen Faktoren auf Seiten des Betriebsbereichs und die vorhabensspezifischen Faktoren gutachterlich bewerten zu lassen um ggf. Empfehlungen für Kompensationsmaßnahmen im Vorhabensbereich, die die Risikoerhöhung durch die größere Anzahl von potentiell betroffenen Personen minimieren, vorzuschlagen. Inzwischen wurde ein Bericht vorgelegt: die „Einzelfallbetrachtung in Anlehnung an den KAS-Leitfaden 18 zum Bauvorhaben Nürnberg Ostendstraße 115, B-Plan 4370 – Bewertung der Genehmigungsfähigkeit im Umfeld von Störfallbetrieben“, Müller-BBM vom 07.08.2018 (Anlage)

Diese Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die überwiegenden Teile des Vorhabensgrundstücks mit den wesentlichen Teilen der Wohnbebauung, Wegeführung und Grünanlagen im Innenbereich sowie der Zuwegung außerhalb der relevanten angemessenen Sicherheitsabstände liegen. Für den betroffenen Teil der Planungen, der innerhalb der angemessenen Sicherheitsab-

stände liegt, ist auf Grund der geplanten Nutzung keine Schutzbedürftigkeit i.S. § 3 Abs. 5d BImSchG gegeben. Die Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstands zur Wahrung des Abstandsgebots nach Art. 13 der Seveso-III Richtlinie und § 50 BImSchG ist daher für die betroffenen Bauteile C (Teil des Baufelds MI 1) und D (Teil des Baufelds MI 2) nicht erforderlich.

Die beiden Ausbreitungsradien für Ammoniak und Chlorwasserstoff sind, abweichend von der Luftbild-Darstellung in der Anlage 2 zum Gutachten des TÜV Rheinland vom 12.11.2012, im Norden nahezu deckungsgleich; tatsächlich liegt der Schutzabstand für Chlorwasserstoff knapp innerhalb des Schutzabstandes für die Ammoniakfreisetzung. Dies hat die Erstellung eines vermaßten Lageplanes durch das Büro Müller-BBM ergeben, vgl. auf Seite 43 der Bebauungsplanbegründung. In die Bebauungsplanzeichnung wurde deshalb der für den Gefahrstoff Ammoniak ermittelte kreisförmige Sicherheitsabstand, der den Sicherheitsabstand mit dem kleineren Ausbreitungsradius für Chlorwasserstoff einschließt, nachrichtlich übernommen.

### Mischgebiet

Die Planung weist ein Mischgebiet aus. Das Mischgebiet wird in vier Baufelder unterteilt, um der städtebaulichen Situation angemessen Rechnung zu tragen. Diese ist durch extreme Lageunterschiede im Plangebiet gekennzeichnet, mit einer Kreuzung zweier zentraler Hauptverkehrsstraßen an zwei Fronten und der Lage zu einem Grünraum und ruhigeren Nutzungen an den anderen Seiten. Auf diese städtebauliche Situation war durch eine Feinsteuerung zu reagieren. Diese führt zu einer stärkeren Zonierung des Mischgebiets als dieses in üblichen städtebaulichen Situationen angestrebt wird.

Entlang der stark befahrenen Straßen sind Wohnungen nicht zulässig, im rückwärtigen Bereich des Mischgebiets sind aber gewerbliche und Wohnnutzungen zulässig. Eine Trennung des Gebiets in einen Wohn- bzw. Mischgebietsteil und in ein Gewerbegebiet stellt keine Alternative dar. Schon die Erschließung des Areals lässt eine Aufteilung des Gebiets nicht zu. Neben einer faktisch deutlich untergeordneten Zufahrt an der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße ist die Haupteinfahrt für die Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans verkehrstechnisch nur über die östliche Stichstraße möglich. Diese verkehrliche Bedingung erfasst das Gebiet als Ganzes und lässt eine Aufteilung in unterschiedliche Nutzungsarten kaum zu. Die Zufahrt zu einer durch ein Gewerbegebiet genutzten Tiefgarage über ein Wohngebietsgrundstück wäre nach § 12 BauGB nicht zulässig. Die Aufteilung in ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet würde den angestrebten Nutzungsmix von überwiegendem Wohnen im rückwärtigen Bereich nicht ermöglichen, da dann auch dort ein erheblicher Anteil an gewerblichen Nutzungen zu realisieren wäre. Die gefundene Lösung ist im rückwärtigen Bereich flexibel, neben überwiegendem Wohnen sind auch nicht erheblich störende gewerbliche Nutzungen unproblematisch zu verwirklichen. Daneben wird auf die Entwicklung als einheitliches Immobilienprojekt „Seetor Ostendstraße“ mit einem durchgehend gestalteten Ensemble (Wettbewerb) und gemeinsam genutzten Grünbereichen verwiesen. Den gegebenen Randbedingungen entsprechend ist die Ausweisung eines Mischgebiets sachgerecht. Es handelt sich um ein Gesamtvorhaben, das den mischgebietstypischen Mix von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht erheblich stören, aufweisen wird.

## zu den Einwänden unter 2.2

### Verkehrliche Anbindung / Verkehrsgutachten

Die verkehrliche Anbindung des Areals entspricht den von der Stadt gemachten Vorgaben, die den üblichen Richtlinien im Straßenbau entsprechen. Eine direkte Anbindung an die Ostendstraße wurde aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Auch die möglichen und notwendigen Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum wurden vorab definiert.

Die Stichstraße soll zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung verbreitert werden. Die Anzahl öffentlicher Stellplätze wird durch die Umwandlung der Längsparkbucht in eine Senkrechtparkbucht erhöht. Die Tiefgarage wird zusätzlich zur Hauptzufahrt an der Stichstraße eine weitere Anbindung an die Dr. Gustav-Heinemann-Straße erhalten.



Zur Erschließung über die Stichstraße wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme eingeholt (PB Consult, 2018), welche den Verkehr für die geplante Bebauung im Plangebiet untersucht. Im Rahmen dieser Betrachtung wurde der Verkehr auf die drei Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage umverlegt und die Abwicklung der auf die Stichstraße anfallenden Verkehrsmenge und die daraus resultierende Verkehrsqualität in der Stichstraße, insbesondere im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Verkehrserschließung der vorhandenen Nutzungen, beurteilt. Die genauen Ansätze zur Verkehrserzeugung sowie zur Verkehrsumlegung, welche in der Betrachtung zugrunde gelegt wurden, können dem Kapitel 2 und 3 der Stellungnahme entnommen werden. Da für den Knotenpunkt Ostendstraße/Stichstraße keine verwendbaren Verkehrszahlen für einen Leistungsfähigkeitsnachweis vorlagen, wurde eine eigene Erhebung durch die Gutachter durchgeführt. Im Ergebnis zeigte die Leistungsfähigkeitsbetrachtung nach QVS (Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), dass sowohl in der Spitzenstunde am Morgen, als auch in der Spitzenstunde am Nachmittag die Qualitätsstufen aller Fahrbeziehungen im SOLL-Zustand in der Kategorie A liegen.

Für die Stichstraße wird im Zuge der Planung ein zweispuriger Ausbau und damit eine Aufwertung der Straßenkategorie nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) auf die Kategorie „Wohnstraße“ vorgesehen. Durch diesen Ausbau wird die zentrale Anforderung einer Wohnstraße für den Begegnungsfall Pkw/Pkw ermöglicht. Für eine Wohnstraße wird eine maximale Verkehrsstärke von 400 Kfz/h empfohlen. Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung ergaben sich für die nachmittägliche Spitzenstunde eine zukünftige Verkehrsbelastung von 92 Fahrzeugen/h. Selbst im Falle der Annahme einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung auf 184 Kfz/h läge diese Belastung noch deutlich unter 400 Kfz/h.

Insgesamt legt die verkehrliche Stellungnahme dar, dass die Stichstraße, unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus, ausreichend leistungsfähig für die Erschließung der vorgesehenen und bestehenden Nutzungen ist.

Die derzeitige Verkehrsmenge der Stichstraße ist als sehr gering einzuschätzen, da lediglich der Anliegerverkehr der angrenzenden Nutzungen anfällt. Die durch die Neubebauung zusätzlich zu erwartende Verkehrsmenge kann von der Stichstraße problemlos aufgenommen werden. Der Bereich ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Ringbuslinie, die Straßenbahnlinie 5 und die S-Bahnlinie 1 liegen im Einzugsbereich. Im Pegnitztal gibt es eine attraktive Radwegeverbindung ins Zentrum. Zudem soll ein Mobilitätskonzept für das Gebiet umgesetzt werden mit dem Ziel einer Reduzierung des Kfz-Verkehrs. Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze ist zielführend. Es ist empirisch nachgewiesen, dass die Reduzierung des Stellplatzangebots zu einer Verringerung der Kfz-Nutzung führt.

Die Stellungnahme zum Lärmschutz stellt ab auf ein im Zeitpunkt der Auslegung in diesen Punkten bereits überholtes Gutachten. Durch die Pflicht der Gemeinde zur Auslegung aller relevanten Stellungnahmen zu umweltfachlichen Themen, ist leider nicht zu vermeiden, dass auch gutachterliche Berichte, die teilweise bereits überholt sind, sich unter den ausgelegten Unterlagen finden. Dies macht die Beurteilung der Unterlagen durch Dritte nicht einfach. Die Einwander zitieren Schallwerte, die in einer Beurteilung ermittelt wurden, als die Hauptzufahrt zur Tiefgarage noch gegenüber der Gebäude der WEG lag. Dies wurde im Rahmen der Optimierung der Planung verändert. Nun liegt die Einfahrt zur Tiefgarage im Norden des Areals mit dem Ergebnis, dass es prognostisch zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Nachbargebäuden kommen wird. Auch diese Untersuchung lag zur Auslegung bereits vor.

### **zu den Einwänden unter 2.3**

Handwerkskammer Mittelfranken

Das Gelände wurde jahrzehntelang gewerblich genutzt. Bereits über einen längeren Zeitraum ist es hinsichtlich seiner Lagegunst als untergenutzt zu betrachten. Die Grundstücke wurden durch die Eigentümer über viele Jahre hinweg nicht zu einem Dienstleistungsstandort entwickelt, wie es die langjährigen Planungen der Stadt vorgesehen hatten. Die nun verfolgte Planung trägt den

aktuellen Bedürfnissen der Stadtentwicklung Rechnung, indem sie auch Wohnraum integriert. Auch Handwerkerhöfe sind im Grundsatz eine Nutzung, die die Stadt verstärkt unterbringen und entwickeln möchte. Die Grundstückswerte und Lagegunst an der Ostendstraße lassen eine derartige Entwicklung an dieser Stelle nicht realistisch erscheinen.

#### Landesbund für Vogelschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und durch die untere Naturschutzbehörde geprüft. Die erforderlichen Maßnahmen sind vorgesehen und wurden bereits in den städtebaulichen Verträgen fixiert, sie sind zum Teil bereits umgesetzt. Zusätzliche 100 Nistkästen für Mauersegler wären nicht gesetzlich gefordert, wie der LBV selbst schreibt, sondern fachlich sinnvoll und notwendig. Der Vorschlag des Umweltamts, 35 zusätzliche Nistkästen für Mauersegler vorzusehen wurde vom Vorhabenträger akzeptiert und im Maßnahmenkonzept ergänzt.

Das Vogelschlagrisiko wird im Rahmen der Baugenehmigung über die Einschaltung der UNB behandelt werden. Im Status der Bebauungsplanung sind Lage, Umfang und Größe/Aufteilung der Fenster noch nicht derart vorgegeben, dass die detaillierte Festlegung der technischen Maßnahmen zum Vogelschlag erfolgen kann. Auch in anderen Bebauungsplan-Entwürfen der Stadt sind bislang nur Vorschläge definiert, sie sind bislang nicht rechtsverbindlich. Das Verweisen der Thematik in das Baugenehmigungsverfahren ist flexibler, so dass die zum jeweiligen Zeitpunkt geeignetsten Maßnahmen ergriffen werden können. Einmal gemachte Festsetzungen in der Satzung sind nur in einem Änderungsverfahren an neue Erkenntnisse anzupassen.

#### **4. Entscheidung**

Der Bebauungsplan wird um die Deckblätter vom 21.08.2018 ergänzt. Darüber hinaus wird an den Festsetzungen der Satzung in der Fassung der Auslegung gemäß der dargestellten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange festgehalten. Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden und wird anschließend im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit tritt er in Kraft.

#### **5. Kosten**

Zur Übernahme der aus der Planung entstehenden Kosten wurden zwei städtebauliche Verträge verhandelt.