Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4670

„GLEIWITZER STRAßE“

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

Stand: März 2021



Luftbild © Stadt Nürnberg 2019

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4670 „GLEIWITZER STRAßE“
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 5
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 5
I.3.1.3. Verkehr 5
I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur 6
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 6
I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lärm) 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 6
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 7
I.3.2.3. Eigentumsverhältnisse 8

I.4. PLANUNGSKONZEPT 8

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT/BAUSTRUKTUR 8

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 9

I.4.2.1. Motorisierter Verkehr 9
I.4.2.2. Fuß- und Radwege 9
I.4.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 9

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 10

I.4.4. VERSORGUNG/ENTWÄSSERUNG 10

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 10

I.4.5.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 10
I.4.5.2. Artenschutz 11
I.4.5.3. Gebot der Vermeidung; Verminderung 11
I.4.5.4. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 11

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ 11

I.4.7. STÖRFALLVORSORGE 11

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 11

I.6. BETEILIGUNGEN 12

I.7. KOSTEN 12

II. UMWELTBERICHT (Stand 09.03.2021) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg, 2013, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung.

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, 2012, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung.

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4670 „GLEIWITZER STRAßE“
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel ist es, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg bereits als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche baulich und grünordnerisch zu entwickeln sowie zu erschließen. Das im Süden von Nürnberg im Stadtteil Langwasser gelegene Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 8,1 ha.

Momentan gelten im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4504 für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Beuthener Straße und Ringbahn (rechtverbindlich seit 12.07.2006) sowie des Bebauungsplans Nr. 3871 für das Gebiet beiderseits der Thomas-Mann-Straße, zwischen der Gleiwitzer Straße und dem Verbindungsweg zum Bahnhof Langwasser, einschließlich Teilflächen der Gleiwitzer Straße (rechtverbindlich seit 11.07.1973).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses BauGBs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt Nürnberg. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demzufolge eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll. Auf die erste Fassung des Umweltberichts und deren Zusammenfassung, wird an dieser Stelle verwiesen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Ein lokaler Investor beabsichtigt den vorhandenen Gewerbestandort um die Poststraße / Gleiwitzer Straße im Nürnberger Stadtteil Langwasser durch die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzungen zu stärken.

Im Plangebiet inbegriffen sind neben einer gewerblichen Baufläche, eine neue Erschließungsstraße von der Gleiwitzer Straße sowie die „Gleisharfe“ (Gleisanlage). Ehemals führte auf dieser Gleisanlage ein Abzweig der Nürnberger Ringbahn (FlNr 180/2351 Gmkg. Langwasser) zu einem Postgebäude westlich der Poststraße. Da diese Gleisanlage nicht mehr genutzt wird, ist sie zwar seit längerer Zeit rückgebaut, jedoch bislang immer noch als Bahnfläche gewidmet. Ein Freistellungsverfahren der Bahnfläche läuft momentan beim Eisenbahn-Bundesamt. Mit Entwidmung kann sie von der Stadt anderweitig überplant werden.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel die bereits im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg dargestellte gewerbliche Baufläche städtebaulich zu entwickeln und infrastrukturtechnisch sowie verkehrlich zu erschließen. Derzeit ist der Geltungsbereich vollständig durch Wald, ehemalige Gleiskörper, sowie vereinzelten Ausgleichsflächen geprägt. Dementsprechend sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Umwandlung der aus der Nutzung genommenen Bahngleise in private Grünflächen, auf denen Ausgleichsflächen mit Artenschutzmaßnahmen angelegt werden sollen. Innerhalb der Gleisflächen im nördlichsten Teil wurde ein kleiner Teilbereich bereits als Ausgleichsbiotop (CEF-Flächen für die Zauneidechse) für eine

Baumaßnahme auf dem ehemaligen Grundig-Gelände an der Beuthener Straße angelegt; diese Festlegung wird nachrichtlich übernommen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet und gehört zum Nürnberger Stadtteil Langwasser im Bezirk „Beuthener Straße“.

Nordöstlich, nordwestlich, südlich und südwestlich des Plangebiets sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, zu denen u.a. ein Briefzentrum sowie eine Paketzustellbasis, ein Werkzeughersteller sowie ein Autohandel zählen. Südöstlich schließt die Ringbahn Nürnberg, das Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte, das Forum Nürnberger Werkstätten sowie das Klinikum Nürnberg Süd an.

Der Geltungsbereich wird von der bestehenden Gleistrasse geteilt. Die Gleisanlage liegt in einem etwa 5 bis 7 m tiefen Einschnitt, die tiefsten Bereiche befinden sich dabei im südlichen und südwestlichen Bereich, nach Norden nimmt die Einschnitttiefe ab. Die Länge der Gleisanlage beträgt insgesamt ca. 850 m. Nördlich der Gleisanlage (angrenzend an das neue DHL-Zentrum) fällt das Gelände leicht von Südosten (ca. 334 m. ü. NN) nach Nordwesten (ca. 331,5 m. ü. NN). Im Waldgürtel südlich der Gleise fällt das Gelände leicht in Ost-West Richtung von ca. 335 m. ü. NN auf ca. 332 m. ü. NN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Derzeit ist das Plangebiet bis auf den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße vollständig unbebaut.

Die Waldflächen südlich der Bahntrasse werden – wenn auch nur extensiv – forstlich genutzt. Eine Erholungsnutzung findet aktuell nicht statt, auch aufgrund der schlechten Zugänglichkeit und dem kleinteiligen, zerschnittenen Charakter der Waldflächen.

Die Baustruktur der unmittelbaren Umgebung ist, gemäß ihrer Nutzung, durch Hallen (bspw. 40 x 100 m), Hochregallager, Bürogebäude und Klinikgebäude sowie die damit einhergehenden großflächigen Stellplatzanlagen geprägt. Die Gebäude die nördlich an das Plangebiet angrenzen sind mit Flachdächern (vereinzelt begrünt) versehen. Im Norden des Plangebiets sind Gebäudehöhen von 20 m und im Nordwesten Gebäudehöhen zwischen 30 und 45 m vorhanden. Östlich des Plangebiets befindet sich das Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte und südwestlich der Gleiwitzer Straße liegt das Wohngebiet Frank-Wedekind-Straße.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Momentan ist das Plangebiet nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene S-Bahnstation Frankenstadion befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. Hier besteht Anschluss an das S-Bahnnetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN).

Südwestlich des Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Thomas-Mann-Straße“ und „Kafkastraße“. An der Bushaltestelle „Thomas-Mann-Straße“ verkehrt die Buslinie 96 (Meistersingerhalle - Birnthon) einmal täglich. Über die Bushaltestelle „Kafkastraße“ besteht mit

der Buslinie 55 werktags eine 10-minütige Anbindung zwischen Langwasser Mitte (U-Bahn-Anschluss) und Meistersingerhalle.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Eine fußläufige Erreichbarkeit über öffentliche Verkehrsflächen ist aktuell nicht vorhanden.

Entlang der Thomas-Mann-Straße und Gleiwitzer Straße sind überwiegend beidseitig Gehwege vorhanden. Auf der westlichen Straßenseite der Gleiwitzer Straße besteht ein Radweg.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Eine detaillierte, nach den im Rahmen der Umweltprüfung zu prüfenden Schutzgütern gegliederte Beschreibung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der Teil dieser Begründung ist.

I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lärm)

I.3.1.6.a. Altlasten

Genauere Angaben zu bekannten und möglichen Bodenbelastungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Teil dieser Begründung ist.

I.3.1.6.b. 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.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4670 liegt raumstrukturell in der Gebietskategorie großer Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen.

Zentralörtlich wird das Plangebiet der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach zugeordnet. Die Metropolen sollen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen (LEP 2.1.10). Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) soll die Ansiedlung von Betrieben in der Region Nürnberg bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen (RP Z 5.1.1.2) und beim Aufbau der Infrastruktur die Erfordernisse der Erhaltung und kontinuierlichen Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes berücksichtigt werden. Ansiedlungsmaßnahmen angemessener Größenordnungen können dabei nicht nur auf wenige Schwerpunkte ausgerichtet sein (RP B 5.1.1.2). Dabei soll ein besonderes Gewicht auf den Ausbau der Infrastruktur, die die Funktion des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen im Verhältnis zu anderen Oberzentren und Verdichtungsräumen in der Bundesrepublik Deutschland stärkt, gelegt werden (RP Z 5.1.1.3).

Um die schwerpunktmäßige Ausrichtung des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen auf Betriebe der Elektrotechnik und der Metallverarbeitung abzuschwächen, soll verstärkt auch die Neuansiedlung von Betrieben anderer Branchen angestrebt werden (RP Z 5.1.2.2).

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP (G) 5.1).

Der Bebauungsplan Nr. 4670 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im FNP der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für Wald dargestellt. Die gewerbliche Baufläche umfasst dabei den Teilbereich, welcher an die bestehenden Gewerbegebiete (FlNr. 180/2344 und 180/50 Gmkg. Langwasser) im Norden des Plangebiets angrenzt. Als Fläche für Wald sind die Gleisharfe sowie der Bereich Richtung Gleiwitzer Straße dargestellt. Darüber hinaus ist die Gleiwitzer Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße und dessen Straßenbegleitgrün als Grünfläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen / Regelungen des Bebauungsplans entsprechen in den Grundzügen den Darstellungen des wirksamen FNPs. Die Darstellung „Wald“ im FNP kann auch mit den vorgeschlagenen Festsetzungen des B-Plans ihre Funktion einer Eingrünung der Gewerbeflächen im Südosten und Südwesten weiterhin erfüllen. Die abgetreppte Abformung des Baugebiets im B-Plan und die geplante zusätzliche Festsetzung einer Grünfläche in der Sohle der ehem. Gleistrasse stellen maßstabsbedingt erforderliche Konkretisierungen dar. Damit gilt dieser Bebauungsplan als gemäß § 7 BauGB aus dem FNP entwickelt; ein FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 4504 und Nr. 3871.

Der überwiegende Bereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4504 und ist als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, private Grünfläche sowie als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt.

Der Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße, welcher für die geplante Erschließungsstraße zwischen Gleiwitzer Straße und Plangebiet umgebaut (Linksabbiegerspur) werden muss (FlNr. 180/6(TF), 145/3(TF), 108/5(TF), 145/1350(TF) – alle Gmkg. Langwasser, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3871 und ist als Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4645 „Poststraße“ (Gewerbegebiet) an das Plangebiet an.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 30 BauGB zu beurteilen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Fläche für Bahnanlagen

Bei der Fläche für Bahnanlagen handelt es sich um eine Nachrichtliche Übernahme.

Zur Entwidmung der Fläche für Bahnanlagen im Geltungsbereich läuft momentan ein Freistellungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt.

I.3.2.3. Eigentumsverhältnisse

Öffentlich gewidmet und damit Eigentum der Stadt Nürnberg ist lediglich der Kreuzungspunkt Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße. Alle weiteren Flächen im Geltungsbereich sind im Eigentum des lokalen Investors.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT/BAUSTRUKTUR

Um größtmögliche Flexibilität des geplanten Gewerbegebiets zu erhalten, wird darauf abgezielt, den Nutzungskatalog gemäß § 8 BauNVO nach Möglichkeit auszuschöpfen. Dabei sind nach dem aktuellen Stand der Planungen nachfolgende Einschränkungen erforderlich.

Nicht zulässig sollen Schrottplätze und Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe sein. Außerdem sollen Störfallbetriebe per Festsetzung ausgeschlossen werden (s. Kap. I.4.7).

Schrottplätze sind insbesondere zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen, welches durch derartige Nutzungen maßgeblich beeinträchtigt werden kann.

Da das Plangebiet am Siedlungsrand in Nürnberg am Ende einer Stichstraße inmitten einer Waldfläche liegt, erscheint die Ansiedlung von Tankstellen weniger geeignet.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2012 sind Gewerbegebiete und gewerblich geprägte Bereiche für Handwerk und produzierendes Gewerbe vorzuhalten, sodass Einzelhandelsnutzungen auszuschließen sind. Insbesondere aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung von Nürnberg sollen die Gewerbeflächen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorbehalten bleiben.

Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sollen Vergnügungsstätten, wie Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken, Wettbüros sowie Bordelle/ bordellartige Betriebe sein. Der Ausschluss der o.a. Nutzungen begründet sich insbesondere auf Basis des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2013 und dient dem Schutz traditioneller Gewerbebetriebe und des Bodenpreisgefüges. Da das Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage am Stadtrand als nicht publikumsorientiert einzustufen ist und die ÖPNV-Erreichbarkeit in den Nachtstunden beschränkt ist, sollten Bordelle und bordellartige Betriebe nicht im Plangebiet zulässig sein.

Die Abformung des Gewerbegebiets wurde so gewählt, dass die ehemalige Gleistrasse nur im südwestlichen, randlich ohnehin durch die geplante Zufahrtsstraße beeinträchtigten und aus naturschutzfachlicher Sicht weniger hochwertigen Bereich verfüllt und überbaut werden kann. Im östlichen Teil der geplanten Baufläche wurde darauf geachtet, die Grenze zwischen Gewerbegebiet und Wald- bzw. Grünfläche oberhalb der Böschungsoberkante der ehemaligen Gleistrasse zu führen, obwohl der FNP auch die nördliche Böschung und die Sohle der Gleistrasse als Gewerbliche Baufläche darstellt. So soll der Anteil, der im Sinne des Natur- und Artenschutzes aufzuwertenden Flächen erhöht werden. Demnach sollen die bestehenden Grün- und Waldstrukturen in der Gleisharfe erhalten werden.

Die Abgrenzung des Gewerbegebiets ermöglicht eine großzügige Flexibilität für die Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen. Im südlichen Bereich des Gewerbegebiets Richtung Gleiwitzer Straße sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 20 m vorstellbar. Diese Höhe würde sich an die bestehende Bebauung auf dem benachbarten Grundstück im Norden / Nordwesten (FlNr. 180/2344 Gmkg. Langwasser) angleichen. Als Übergang zu den bis zu 40 m hohen Gebäuden im Nordosten (FlNr. 180/50 Gmkg. Langwasser) sind im nördlichen Bereich des Plangebiets Gebäude mit einer maximalen Gebäudeoberkante von

30 m denkbar. Die Abformung, Kubatur und Höhe der Baukörper werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Lage von Pkw-Stellplätzen ist sowohl im Südosten als auch im Nordwesten des Gewerbegebietes denkbar. Lkw-Stellplätze könnten ebenfalls im Nordosten in der Nähe zur geplanten Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Die ehemalige Gleistrasse und die verbleibenden Waldflächen sollen zukünftig dem Arten- und Biotopschutz dienen. Ziel ist es, hier eine deutliche Verbesserung der Habitatqualität für schützenswerte Tierarten zu erreichen (z.B. Zauneidechse, baumbewohnende Vogelarten) und den Nadelholzforst zu einem strukturreichen Waldbestand mit hohem Laubbaumanteil und hohem Totholzanteil umzubauen. Beide Maßnahmen sollen zugleich als Kompensation für die durch die gewerbliche Bebauung zu erwartenden Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gelten. Das Betreten der geplanten Ausgleichsflächen durch die Öffentlichkeit soll durch entsprechende Maßnahmen (Einzäunung) verhindert werden. Die Unterscheidung Waldfläche / Grünfläche in der Gleisharfe stellt eine notwendige Konkretisierung der verschiedenen geplanten Nutzungen dar, denn in der aktuell unbewaldeten Sohle des Geländeeinschnitts ist keine Waldbegründung / Aufforstung, sondern die Aufwertung der vorhandenen Offenlandhabitate vorgesehen.

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.2.1. Motorisierter Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vom Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße aus in den Nordwesten des Plangebiets eine Erschließungsstraße für den LKW- und Mitarbeiter-Verkehr aus dem Plangebiet sowie dem Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des nördlich gelegenen Werkzeug-Logistik-Centers (Flur Nr. 180/50, Gmkg. Langwasser) vorgesehen. Der LKW-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers erfolgt weiterhin ausschließlich über die Poststraße. Zur Regelung sind geeignete technische Maßnahmen (z.B. PKW-Furt, Schranken etc.), vertragliche Vereinbarungen bzw. entsprechende Eintragungen im Grundbuch vorgesehen.

Für die Umsetzung dieser Infrastrukturmaßnahme ist ein Umbau des Knotenpunkts Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße erforderlich. Insbesondere ist das Anlegen von Linksabbiegerstreifen beidseitig der Gleiwitzer Straße in Richtung Plangebiet notwendig. In der Thomas-Mann Straße wird eine Busspur und eine gemeinsame Spur zum Geradeausfahren (in die neue Erschließungsstraße) und zum Rechtsabbiegen vorgesehen. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist dafür nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Begutachtung der Leistungsfähigkeit und der städtebaulichen Verträglichkeit der vorgesehenen Erschließung erforderlich.

I.4.2.2. Fuß- und Radwege

Entlang der geplanten Erschließungsstraße zwischen Gleiwitzer Straße und Plangebiet wird ein Fußweg eingeplant. Somit besteht eine gute fußläufige Verbindung zum südwestlich angrenzenden Stadtteil Langwasser Nord. Über die geplante Erschließungsstraße ist auch die Erreichbarkeit des Plangebiet mit dem Fahrrad sichergestellt.

I.4.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit Realisierung der neuen Erschließungsstraße zum Plangebiet besteht auch eine bessere fußläufige Anbindung zur Bushaltestelle „Thomas-Mann-Straße“ in der Gleiwitzer Straße und der Bushaltestelle Kafkastraße in der Thomas-Mann-Straße. Somit ist das Plangebiet sowie das Flurstück 180/50 Gmkg. Langwasser, künftig gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Strecke zwischen Plangebiet und Bushaltestelle beträgt nunmehr 180 - 320 m. An der Bushaltestelle „Thomas-Mann-Straße“ verkehrt die Buslinie 96 (Meistersin-

gerhalle - Birnthon) einmal täglich. Über die Buslinie 55, welche an der Bushaltestelle Kafkastraße verkehrt, besteht werktags eine 10-minütige Anbindung zwischen Langwasser Mitte (U-Bahn-Anschluss) und Meistersingerhalle.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4.4. VERSORGUNG/ENTWÄSSERUNG

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiet ist dieses weder ver- noch entsorgungstechnisch erschlossen. Durch die Erweiterung umliegender vorhandener Netze kann die notwendige Erschließung jedoch gewährleistet werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die rahmengebenden Grüngürtel (Waldbestände) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen im landschaftlichen Zusammenhang mit den ausgedehnten Waldgebieten (z.T. verinselten Waldbeständen) des Lorenzer Reichswaldes. Für das Stadtbild sind diese Waldgürtel prägend, da sie lineare Gliederungselemente für städtische Räume darstellen, deren Abgrenzung aus der historischen städtebaulichen Konzeption bzw. Entwicklung des Stadtteils Langwasser resultiert und welche die städtebaulichen Einheiten voneinander trennen. Auch im rechtskräftigen B-Plan Nr. 4504 sind die umgebenden Waldgürtel als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund dieser besonderen Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild, wird der Erhalt der auch im FNP dargestellten Waldflächen aus grünorderischer bzw. landschaftsplanerischer Sicht als wesentlicher Planungsgrundsatz erachtet.

Da die dichten Waldflächen im Süden und Osten gewährleisten, dass das Gebiet von der Gleiwitzer Straße und vom östlich der Bahnlinie gelegenen Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte aus nicht einsehbar ist, erübrigt sich eine Eingrünung in diese Richtungen. Der innerhalb der geplanten Baufläche gelegene, ca. 270 m² große Waldbereich an der Südspitze des Gewerbegebiets bleibt erhalten; er wird somit Teil der bei einer geplanten GRZ von 0,8 erforderlichen 20% unversiegelten Flächenanteile. Im weiteren Verfahren wird zum Schutz dieses Waldbereichs eine Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzbeständen innerhalb des Gewerbegebiets getroffen.

Zu den im Nordosten angrenzenden Gewerbeflächen sollen im weiteren Verfahren über Pflanzbindungen im Gewerbegebiet (im Rahmen der oben erwähnten unversiegelten Flächenanteile) gliedernde Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen in einer angemessenen Breite vorgesehen werden. Diese schließen sich an die direkt angrenzend im B-Plan Nr. 4645 festgesetzte private Grünfläche an und verbreitern so diese Grünachse.

Im östlichen Randbereich reicht das geplante Gewerbegebiet weiter in Richtung ehem. Bahntrasse als das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet aus dem B-Plan Nr. 4645; aktuell ist jedoch angedacht, hier begrünte Stellplätze und keine Hauptgebäude vorzusehen. Näheres dazu wird im weiteren Verfahren über Baufenster definiert.

Das Gewerbegebiet ist gemäß den Vorgaben des Baulandbeschlusses mit Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichenden Baumpflanzungen auszustatten. Im Detail wird dies im weiteren Verfahren durch grünordnerische Festsetzungen näher definiert. Ein weiteres Ziel wird die Gestaltung der Stellplatzflächen und eine angemessene Überstellung mit Bäumen als Anpassung an den Klimawandel sein. Die ehemalige Gleistrasse soll dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und dem Artenschutz dienen. Voraussichtlich sollen Zauneidechsenhabitate angelegt, Sandmagerrasen mit einem hohen Anteil an offenem Boden

gefördert und zumindest Teile der südexponierten Böschungsbereiche entbuscht oder aufgelichtet werden, ohne dadurch jedoch vorhandene Waldflächen im Sinne des Waldrechts zu roden. Die konkreten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren unter Verwendung der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) konkretisiert und festgesetzt.

Die verbleibenden Waldflächen südlich und östlich der ehemaligen Gleistrasse sollen, auch als Ausgleichsmaßnahme, zu einem strukturreichen Laubmischwald umgestaltet werden.

I.4.5.2. Artenschutz

Die saP bildet eine wichtige Planungsgrundlage für die Gestaltung der privaten Grünflächen (s.o.). Sie ist bereits beauftragt und derzeit in Bearbeitung (Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher).

I.4.5.3. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Auch die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren näher konkretisiert.

I.4.5.4. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden, Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichumfangs (Punktwerte) ist die Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Nürnberg. Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dieser Satzung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Aktuell ist vorgesehen, in der ehemaligen Gleistrasse und in den Waldflächen südlich davon Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (s.o.). Näheres dazu wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Eingriffsbilanz definiert und in der Begründung beschrieben.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in dem untersucht wird, ob durch die Planung schädlicher Gewerbe- und / oder Verkehrslärm an den umliegenden Immissionsorten produziert wird, um ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

I.4.7. STÖRFALLVORSORGE

Gemäß derzeitigem Planungsstand (vgl. Angaben in Kap. I.4.1) wären im geplanten Gewerbegebiet Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) zulässig. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben ist im Geltungsbereich jedoch nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird daher eine ausschließende Festsetzung zu Störfallbetrieben aufgenommen.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4670 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt erstellt. Er stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Eine abschließende Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB kann in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden; die bereits abschätzbaren Prognosen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	erheblich	
Boden	noch nicht möglich	Bodengutachten, evtl. Sanierungskonzept
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungsplanung, hydrogeologisches Gutachten, evtl. Sanierungskonzept
Pflanzen	erheblich	
Tiere	noch nicht möglich	saP
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	saP
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
• Luft	noch nicht möglich	Messwerte von SUN
Klima	noch nicht möglich	kleinklimatische Betrachtung und Aussagen zur energetischen Versorgung und Gebäudeplanung im weiteren Verfahren
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	
Fläche	erheblich	

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

I.6. BETEILIGUNGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.7. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Mit dem Investor wurde eine Grundzustimmungserklärung abgeschlossen. Ein städtebaulicher Vertrag wird im weiteren Verfahren erstellt.

Nürnberg, den 11.03.2021
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt