Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4670

„GLEIWITZER STRASSE“

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

Stand: 16.11.2023



Luftbild © Stadt Nürnberg 2022

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

INHALTSVERZEICHNIS

PLANBERICHT 7

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 7

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 7

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 8

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 8
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 8
I.3.1.3. Verkehr 8
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 9
I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lärm) 9

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 13

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 13
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 15

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 15

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 15
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 15
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse 15
I.3.3.4. Beschränkungen 17

I.4. PLANUNGSKONZEPT 17

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 17

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 18

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 19

I.4.3.1. Motorisierter Verkehr 19
I.4.3.2. Geh- und Radwege 19
I.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 20

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 20

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 20

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 21

I.4.6.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 21
I.4.6.2. Artenschutz 22
I.4.6.3. Gebot der Vermeidung; Verringerung 22
I.4.6.4. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 23

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 25

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz 25

I.4.8. STÖRFALLVORSORGE 27

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN 27

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 27

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 30

I.5.3. BAUWEISE 31

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 32

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 32

I.5.6. NEBENANLAGEN 32

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN 32

I.5.8. STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE 33

I.5.9. WERBEANLAGEN 33

I.5.10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 34

I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 34

I.5.12. GRÜNORDNUNG 35

I.5.13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT 41

I.5.13.1. Artenschutz 48

I.5.14. EINFRIEDUNGEN 49

I.5.15. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN 49

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 50

I.7. BETEILIGUNGEN 51

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 51

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 51

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 53

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB. 54

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 54

I.9. KOSTEN 55

II. UMWELTBERICHT (Stand 31.10.2023) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

Anlage 1: Karte „Bestandswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 2: Tabelle „Bestandswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 3: Karte „Planungswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 4: Tabelle „Planungswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 5: Karte „Überlagerung Bestand/Eingriff“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 6: Maßnahmenkonzept der Bayerischen Staatsforsten zur Ausgleichsfläche A4

Anlage 7: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A4

Anlage 8: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A5

Anlage 9: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A6

Anlage 10: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A7

Anlage 11: Karte zur Bilanz nach Waldrecht

Anlage 12: Tabellarische Bilanz der Rodungen i.S.d. Waldrechts

Anlage 13: Karte „Überlagerung Bestand/Planung“ zur Ausgleichsfläche A5

Anlage 14: Karte „Überlagerung Bestand/Planung“ zur Ausgleichsfläche A6

IV. QUELLENANGABEN

Baulandbeschluss Stadt Nürnberg, 2020.

Baugrunduntersuchung für einen Teilbereich des Neubaus einer Verbindungsstraße zwischen Gleiwitzer Straße und Poststraße in Nürnberg (Langwasser-Nord), GBH GmbH – Geowissenschaftliches Büro, 21.10.2022, Nürnberg.

Orientierende Baugrunduntersuchung für eine gewerbliche Nutzung in der Poststraße in Nürnberg im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4670, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 29.03.2021

Bodenschutzkonzept für die Errichtung einer Halle mit Zufahrtsstraße innerhalb eines Bebauungsplans 4670 „Gleiwitzer Straße“ in Nürnberg, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 16.12.2022

Energiekonzept B-Plan Poststraße, Dr. Burkhard Schulze Darup, 30.03.2023.

Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, 19.10.2022.

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

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

Klimaökologische Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsentwicklung Poststraße 8/ Gleiwitzer Straße 70 in Nürnberg, Gutachterliche Stellungnahme, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Dezember 2022.

Masterplan Gewerbeflächen - Stadt Nürnberg, STADTRAUMKONZEPT GmbH Nürnberg 2020.

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg, Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher, Fürth, 31.10.2023.

Artenschutz – Konzept für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg (Bebauungsplan 4670 Gleiwitzer Straße), Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher, Fürth, 31.10.2023.

Regionalplan Region Nürnberg, Planungsverband Region Nürnberg.

Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Stadt Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Bericht 15368.4, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, 05.05.2023.

Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg, 01.06.2022

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4670 „GLEIWITZER STRASSE“

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

PLANBERICHT

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

Für das Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn soll ein Bebauungsplan (B-Plan) 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.

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 aufgrund dessen 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. Auf den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, und die Zusammenfassung in Kap. I.6 wird an dieser Stelle verwiesen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung in Nürnberg und der guten Rahmenbedingungen, die Nürnberg für Unternehmen bietet, übersteigt die hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das verfügbare Angebot bei Weitem. Dies zeigt sich vor allem in dem immer knapper werdenden Flächenangebot in den Gewerbegebieten. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ist es erforderlich, durch vorsorgliche bauleitplanerische Sicherung und liegenschaftliche Aktivitäten dafür zu sorgen, dass kontinuierlich Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten verfügbar sind. Durch die Baurechtschaffung für gewerblich nutzbare Fläche werden neue Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene gesichert.

Vor diesem Hintergrund soll der vorhandene Gewerbestandort Poststraße / Gleiwitzer Straße im Nürnberger Stadtteil Langwasser durch die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzungen erweitert und gestärkt werden. Dieses Entwicklungsziel ist bereits im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg verankert, da ein Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Derzeit ist das Plangebiet durch Waldflächen und eine stillgelegte Gleisanlage geprägt. Die Gleisanlage umfasste einen Abzweig der Nürnberger Ringbahn (Flur Nr. 180/2351 Gmkg. Langwasser), welcher zu einem Postgebäude westlich der Poststraße führte. Diese Gleisanlage wurde bereits vor längerer Zeit zurückgebaut. Mit Bescheid vom 02.03.2021 wurden diese im Plangebiet bisher als Bahnfläche gewidmeten Flächen durch das Eisenbahn-Bundesamt (Außenstelle Nürnberg) freigestellt.

Die Erschließung des Plangebiets ist momentan nicht gegeben und wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes über einen Abzweig von der Gleiwitzer Straße gegenüber der Einmündung Thomas-Mann-Straße vorgesehen. Diese neue Straße wird als Privatstraße errichtet und bietet die Möglichkeit neben dem Plangebiet auch einen beschränkten Teil des Gewerbegebiets „Poststraße“ (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4645) anzubinden. Eine Durchfahrt zur Poststraße für Fahrzeuge soll jedoch nicht ermöglicht werden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4670 ist, den im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich städtebaulich zu entwickeln und das Plangebiet sowohl infrastrukturtechnisch als auch verkehrlich zu erschließen. Ein weiteres Ziel ist die Umwandlung der nicht mehr genutzten, bereits entwidmeten Gleisanlage 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 (Bauantrag Nr. B2-2016-1070 - 2017) angelegt, diese Zuordnung wird in den Planteil 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 (DHL-Zentrum), eine Paketzustellbasis, ein Werkzeughersteller sowie ein Autohandel zählen. In westlicher Richtung grenzen an die gewerblichen Nutzungen Wohnnutzungen an. Südöstlich schließen 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

Das Plangebiet besteht momentan aus Wald und der ehemaligen Gleisharfe. Bis auf den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße ist das Plangebiet vollständig unbebaut und unversiegelt.

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 große rechteckige 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.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das geplante Gewerbegebiet nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Das Plangebiet umfasst den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße, welcher im Zuge der Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ausgebaut wird.

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 Anbindung im 10 Minuten-Takt zwischen Langwasser Mitte (U-Bahn-Anschluss) und Meistersingerhalle.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets über öffentliche Verkehrsflächen ist aufgrund der aktuellen Nutzung nicht gegeben.

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

I.3.1.4. 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.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lärm)

I.3.1.5.a. Altlasten

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

I.3.1.5.b. Lärm

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Gewerbeflächen sowie Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Gleiwitzer Straße und Thomas-Mann-Straße als Waldfläche genutzt. Aufgrund der aktuellen Nutzung gehen vom Plangebiet selbst keine Lärmemissionen aus. Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich gewerbliche Betriebe, deren Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Ausgehend von der Gleiwitzer Straße und der Poststraße sowie von den südöstlich gelegenen Bahnstrecken, wirken Verkehrsgeräuschimmissionen auf das Plangebiet ein.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung (IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4) durchgeführt. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der angrenzenden öffentlichen Straßen, der geplanten Erschließungsstraße und der Bahnstrecken 5962 und 5963 sowie die Gewerbegeräuschimmissionen, ausgehend von den gewerblichen Betrieben und Anlagen im Umfeld des Plangebiets, ermittelt.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation im Umfeld des Plangebietes wurden folgende Immissionsorte herangezogen:

Immissi-onsorte	Bezeichnung	Gebietsausweisung / Schutzcharakter (Gemäß Bebauungs-plan Nr. 3871, 3887, 4245 4504 und 4645 jeweils der Stadt Nürn-berg)
IO 1	Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 51 (Flur-Nr. 145/1186, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade	WA
IO 2	Hotel Langwasser, Thomas-Mann-Straße T1 (Flur-Nr. 145/482, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade	GE
IO 3	Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Seh-behinderte (Flur-Nr. 191/1, Gemarkung Langwasser), Wohnraum, Süd-westfassade	WA
IO 4	Bürogebäude des Werkzeug-Logistik-Centers (Flur-Nr. 180/50, Gemarkung Langwasser), Südwestfassade	GE
IO 5	Bürogebäude der Firma DHL, Poststraße 6 (Flur-Nr. 180/2344, Gemarkung Langwasser), Südwestfas-sade	GE

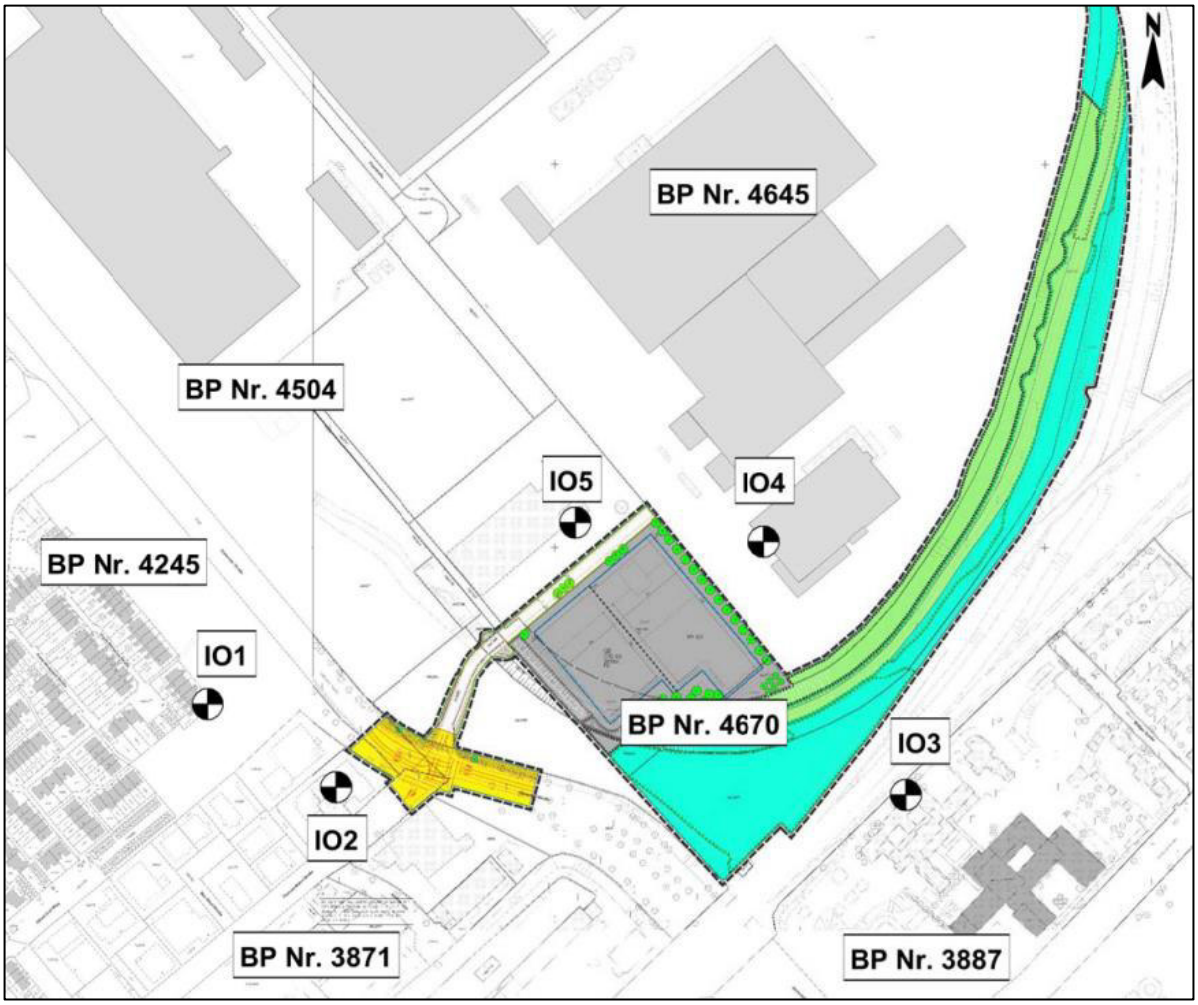


Abb.: Immissionsorte
IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4

An diesen Immissionsorten ist bereits eine Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen vorhanden.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken die Gewerbebetriebe und Anlagen innerhalb der benachbarten Bebauungspläne Nr. 4504 und 4645 der Stadt Nürnberg ein. Die Geräuschemissionen, ausgehend von den gewerblichen Flächen der beiden Bebauungspläne, wurden auf der Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt.

Anforderungen an das Umfeld des Plangebietes

Gemäß TA Lärm sind an den oben aufgeführten maßgeblichen Immissionsorten die folgenden Anforderungen zu beachten:

Gebietsausweisung bzw. Gebietscharakter	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm L_{IRW} in dB(A)		Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm $L_{max,zul}$ in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts [1] 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 [2]	40	85	60
Gewerbegebiete (GE)	65	50	95	70
[1] Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel [2] Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlages gemäß Ziffer 6.5 TA Lärm				

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten in der Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräusche von Anlagen. An den oben genannten Immissionsorten ist eine Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen vorhanden, jedoch nicht näher bekannt. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung werden daher an den vorgenannten Immissionsorten IO 1 bis IO 5 vorsorglich Immissionsrichtwertanteile angesetzt, welche die in der Tabelle aufgeführten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mindestens 10 dB unterschreiten.

Verkehrslärm

Neben dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen (Gleiwitzer Straße und der Poststraße) sind auch die Geräuscheinwirkung der Bahnanlagen (Bahnstrecken 5962 und 5963 – Abschnitt Nürnberg Langwasser bis Nürnberg Reichswald, km 4,6 bis km 6,2) zu beachten.

Gleiwitzer Straße

Die Verkehrszahlen der Gleiwitzer Straße wurden für den Nullfall (IST-Zustand) gemäß den Angaben der Stadt Nürnberg in den Berechnungen angesetzt. Die Verkehrsmengen des Nullfalls sind zur Ermittlung des Verkehrszuwachses durch den planinduzierten Verkehr aus dem Plangebiet erforderlich. Die Verkehrsmengen des Planfalls sind zur Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen sowie der Erhöhung der bestehenden Verkehrsgeräuschimmissionen (Nullfall) durch den planinduzierten Verkehr aus dem Plangebiet relevant. Für den Planfall werden daher die dargestellten Verkehrszahlen zu den Verkehrszahlen des Nullfalls addiert. Dabei wird die Aufteilung des planinduzierten Verkehrs mit 10 % nach Nordwesten (Richtung Beuthener Straße) und 90 % nach Südosten (Richtung Langwasser und Autobahn) mitberücksichtigt.

Poststraße

Für die Poststraße wird ein Verkehrsaufkommen von DTV = 1 276 Kfz/24 Stunden angesetzt.

Erschließungsstraße

Für die geplante private Erschließungsstraße wurden folgende prognostizierte Verkehrszahlen für das öffentliche Teilstück der Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich der Gleiwitzer Straße angesetzt:

Fahrzeug	Fahrzeug-klasse	Tagzeitraum 6.00 Uhr - 22.00 Uhr		Nachtzeitraum 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	
		Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten	Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten
Pkw	-	40	80	-	-
Transporter bis 2,8 t	N1	15	30	-	-
Lkw 7,5-12t	N2	4	8	-	-
Lkw 40 t	N3	40	80	-	-
Pkw, Firma Hoffmann	-	162	162	44	44

Abb. Prognostizierte Verkehrszahlen – Erschließungsstraße
IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4

Im Nachtzeitraum ist ausschließlich der Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers geplant.

Schienenverkehr

Die Frequentierung der Bahnstrecken 5962 und 5963, jeweils Abschnitt Nürnberg Langwasser bis Nürnberg Reichswald, km 4,6 bis km 6,2 wird gemäß den Angaben der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 berücksichtigt.

I.3.1.5.c. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz):

Im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4645 sind Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, zulässig, wenn diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und Gebiete i.S.v. § 50 BImSchG hervorrufen und wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) zu diesen schutzbedürftigen Nutzungen einhalten.

Zum momentanen Zeitpunkt sind jedoch keine Störfallnutzungen vorhanden, deren Sicherheitsabstand in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans hineinreicht. Der Geltungsbereich befindet sich somit aktuell nicht im Einwirkbereich von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche i.S. von § 3 Abs. 5a BImSchG). Aufgrund der oben beschriebenen Genehmigungslage (B-Plan Nr. 4645) könnten Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge betroffen sein. Zum Umgang damit siehe Kap. I.5.1.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen nicht gegeben.

I.3.1.5.d. Luft

Aufgrund der Lage am Stadtrand und der Nähe zu großflächigen Waldgebieten ist im Plangebiet von einer im städtischen Vergleich relativ guten Luftqualität auszugehen. Schadstoffemittenten in der näheren Umgebung sind jedoch durchaus vorhanden, nämlich stark befahrene Straßen (Gleiwitzer Straße, Regensburger Straße) und großflächige Gewerbegebiete mit entsprechendem Lieferverkehr.

I.3.1.5.e. Kampfmittel

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum sogenannten Märzfeld, einem Manövergelände aus der NS-Zeit, könnten Objekte und Militaria aus dieser Zeit vorhanden sein. Dies ist bei Bau- und Bodenarbeiten zu berücksichtigen.

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)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 sowie der Regionalplan Region Nürnberg beinhalten die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden verbindlichen Ziele der Raumordnung für die Stadt Nürnberg. Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Sie werden von den Regionalen Planungsverbänden aufgestellt und bei Bedarf fortgeschrieben.

Im LEP 2020 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Metropole im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Metropolen kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der überregionalen Entwicklung sowie in überregionalen Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Sport, Kultur, Verwaltung und Wirtschaft zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4670 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg (mit Fortschreibung vom 16.12.2020: 21. Änderung) soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (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 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 Bebauungsplans ihre Funktion einer Eingrünung der Gewerbeflächen im Südosten und Südwesten weiterhin erfüllen, da ausreichend breite Waldstreifen erhalten bleiben. Lediglich im Bereich der neuen Erschließungsstraße fällt die Eingrünungsfunktion für die bestehende Baufläche (Firma DHL) weg; der neue Ortsrand liegt aber planungsbedingt ohnehin weiter östlich. 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.

Im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg sind ausschließlich übergeordnete und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße, lediglich um eine untergeordnete Zufahrtsstraße zur Anbindung des Plangebiets handelt, wird den

Zielaussagen des FNP weiterhin entsprochen. Als Beispiele in der Umgebung kann unter anderem auch der Bebauungsplan Nr. 4640 und die 14. FNP-Änderung genannt werden. Die Darstellung des Waldstreifens entlang der Gleiwitzer Straße im FNP steht der planungsrechtlichen Festsetzung einer untergeordneten Zufahrtsstraße auf Bebauungsplanebene nicht entgegen.

Damit gilt dieser Bebauungsplan als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt; ein FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4504 für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Beuthener Straße und Ringbahn (rechtverbindlich seit 12.07.2006) und 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) vor.

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4504 ist das Plangebiet als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, private Grünfläche sowie als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Auch bereits festgesetzte Ausgleichsflächen für Natur- und Artenschutz aus dem B-Plan Nr. 4504 werden durch die vorliegende Planung durch bebaute Bereiche ersetzt. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3871 ist das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

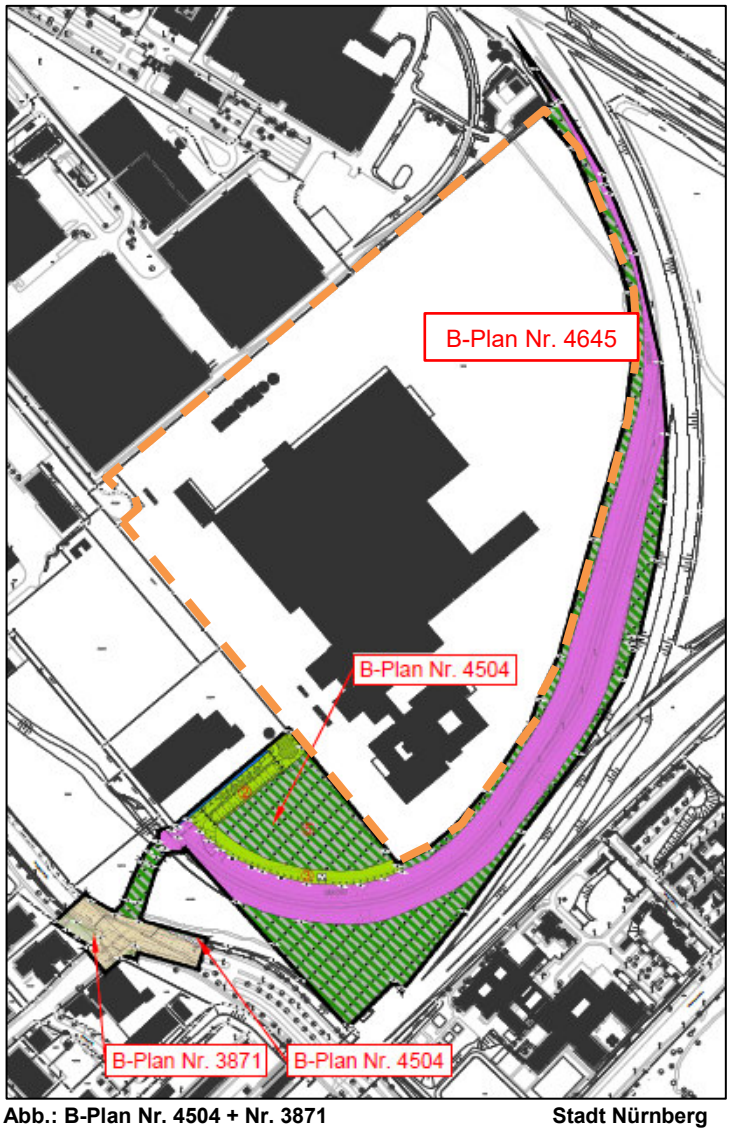


Abb.: B-Plan Nr. 4504 + Nr. 3871 **Stadt Nürnberg**

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4645 „Poststraße“ (Gewerbegebiet) an das Plangebiet an (orange Balkenlinie in obenstehender Abbildung).

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB zu beurteilen. Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets besteht - zum Zeitpunkt der Planaufstellung - aufgrund der bisherigen Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie als private Grünfläche momentan kein Baurecht.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Fläche für Bahnanlagen

Mit Bescheid vom 02.03.2021 wurden die im Geltungsbereich bisher als Bahnfläche gewidmeten Flächen (Flur Nr. 180/2347, 180/2366, 180/2367, 180/2350, 180/23,51 und 180/2305 – alle Gmkg. Langwasser) durch das Eisenbahn-Bundesamt (Außenstelle Nürnberg) freigestellt. Nunmehr befinden sich keine Bahnflächen im Geltungsbereich.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Da im Plangebiet keine Wohneinheiten errichtet werden, wird durch die Planung kein Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

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

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse

<u>Stadtrat vom 24.05.2017 mit letzter Änderung vom 05.02.2020: Baulandbeschluss</u>

Der Baulandbeschluss des Stadtrats ist im Amtsblatt vom 04.03.2020 bekanntgemacht. Bei der hier vorliegenden Angebotsbebauungsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Gemäß Baulandbeschluss sind Gewerbegebiete zu durchgrünen. Vor diesem Hintergrund sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichende Baumpflanzungen vorzusehen. Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen, um diese für jedermann zugänglich zu machen. Diesen Aspekten wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Im August 2023 ist eine Neufassung des Baulandsbeschlusses bekannt gemacht worden. Da die Planung bereits weit fortgeschritten war und die herausragenden Änderungen des Baulandbeschlusses (z.B. Erhöhung des Anteils geförderten Wohnungsbaus) auf ein reines Gewerbegebiet keine Auswirkungen haben, wird der Bebauungsplan Nr. 4670 auf Basis des alten Baulandbeschlusses zuende geführt.

<u>Stadtrat vom 21.10.2020: Masterplan Gewerbeflächen</u>

Der Masterplan Gewerbeflächen beschreibt die Grundsätze und Leitziele der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik der Stadt Nürnberg. Zentrale Aufgabe der Gewerbeflächenpolitik ist es, ein ausdifferenziertes Flächenangebot bereitzuhalten, das den vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen entspricht. Mit Blick auf die Stadtgröße sowie die positive Wirtschaftsentwicklung verfügt Nürnberg über ein äußerst geringes Gewerbeflächenangebot.

Neben Neuansiedlungen benötigen gerade wachsende, bereits in Nürnberg ansässige Unternehmen die Möglichkeit, sich innerhalb der Stadt auf größere Flächen zu verlagern. Die Bereitstellung von Flächen trägt somit dazu bei, Arbeitsplätze in Nürnberg zu sichern und neue zu schaffen. Die Entwicklung neuer Gewerbestandorte bietet zudem die Chance für eine spezifische Profilierung, die sich im Bestand so nachträglich nicht umsetzen lässt. Die Gewerbeflächen im Entwicklungsgebiet sind durch Logistik und Transport geprägt.

Stadtrat vom 23.10.2013: Einzelhandelskonzept

Das „Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, 2013) wurde am 23.10.2013 vom Stadtrat beschlossen. Vorrangiges Ziel des Konzepts ist es, die städtebaulich integrierten, dezentralen Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und zu stärken. Gewerbegebiete sind zwar entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mögliche Standorte für Einzelhandel. Angesichts der planungsrechtlichen Probleme bei entsprechender Neuausweisung von Gewerbegebieten und insbesondere der begrenzten Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung von Nürnberg sollte an denjenigen Standorten, an denen bisher keine oder nur in einem sehr geringen Umfang Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Einzelhandel unter Anwendung der baurechtlichen Möglichkeiten ausgeschlossen werden. Generell sollten Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden im Gewerbegebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs (Handwerkerprivileg) zugelassen. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.

Stadtrat vom 26.10.2016: Vergnügungsstättenkonzept

Das „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg, Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption“ (Dr. Donato Acocella, 2015) wurde am 26.10.2016 vom Stadtrat beschlossen. Es trifft Aussagen zu städtebaulichen Schutzzielen in den einschlägigen Gebietskategorien. Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Nürnberg sind unter anderem: Der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) und der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten.

Stadtplanungsausschuss vom 07.11.2013/ Umweltausschuss vom 09.10.2013: Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzepte) in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch diese Beschlüsse ist in Bauleitplanverfahren die Möglichkeit und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs und eine ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu prüfen. Auch die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Die genannten Punkte werden im parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Entwässerungskonzept nach Möglichkeit beachtet; Näheres dazu ist dem Kap. I.4.5 zu entnehmen.

Umweltausschuss vom 23.01.2013: Energienutzungsplan 2030 und Energieeffizienzstrategie 2050

Gemäß diesem Beschluss sind in Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen. Ein derartiges Konzept wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und ist den Unterlagen als Quelle beigefügt. Näheres dazu ist auch dem Kap. I.4.5 zu entnehmen.

Begrünungssatzung 06.2022

Die Stadt Nürnberg hat zum 01.06.2022 eine Begrünungssatzung (BegrS) erlassen. Diese Satzung bezweckt aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. Dabei steht eine intensive Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung im Sinne der Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes sowie eines klimaangepassten, gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Vordergrund. Die grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans halten die Vorgaben der BegrS ein.

Stadtklimagutachten 05.2014

Die Aussagen des Stadtklimagutachtens zum Geltungsbereich und dessen Umgebung sind im Umweltbericht (Kap. 2.8 Klima) beschrieben.

I.3.3.4. Beschränkungen

Leitungstrassen

Aufgrund der aktuellen Nutzung befinden sich mit Ausnahme in den bestehenden Straßen (Gleiwitzer Straße und Thomas-Mann-Straße) keine Leitungstrassen.

Im Bereich Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße / Privatstraße werden Kabelanpassungen erforderlich.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Plangebiet grenzt im Norden an großflächige Gewerbenutzungen an und bildet somit eine Erweiterung des Gewerbestandortes Poststraße / Gleiwitzer Straße. Da über die angrenzenden Gewerbegrundstücke keine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche besteht ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße vom Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße erforderlich. Über die Gleiwitzer Straße besteht eine gute verkehrliche Anbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz.

Gemäß „Masterplan Gewerbeflächen“ ist der Gewerbestandort Poststraße / Gleiwitzer Straße durch Logistik und Transport geprägt. Die zulässigen Gewerbenutzungen sollen sich an den Bedarfen und Nürnberger Entwicklungskonzepten orientieren. Daher ist das Ziel die Schaffung attraktiver Gewerbeflächen für Logistik und Transportbetriebe sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Gewerbefläche soll aus Gründen des geringen Gewerbeflächenangebots für diese Nutzungen vorgehalten werden.

Die Lage des Plangebiets sowie die vorgenommene Lärmkontingentierung ermöglichen die Festsetzung eines Gewerbegebiets, welches eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einer nur geringen Einschränkung der Lärmemissionen ermöglicht.

Einzelhandelsnutzungen sollen mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs („Werksverkauf“) nicht zulässig sein. Da Kunden von Einzelhandelsbetrieben als schutzbedürftige Nutzungen i.S.d. BImSchG gelten, sollen diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein sofern sie nicht im Sicherheitsabstand von Anlagen liegen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) bilden. Auch Nutzungen, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen sowie Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt oder zu einem Verschieben der Bodenpreisstruktur führen können, sollen ausgeschlossen werden. Auch wenn Teilbaugebiete (GE 1 und GE 2) wegen der Festsetzungen zum Lärm festgesetzt werden müssen, bilden sie eine städtebauliche Einheit.

Die Grundzüge der Grünordnung werden in Kap. I.4.6.1 beschrieben.

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 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 Waldbegrünung / Aufforstung, sondern die Aufwertung der vorhandenen Offenlandhabitate vorgesehen.

Für die aufgeführten Nutzungen werden Flächen in folgendem Umfang vorgesehen:

Nutzungen im Geltungsbereich	Flächengröße in ha	Anteil in %
Gewerbegebiet GE	1,99	24,5
hiervon Teilbaugebiet GE 1	*0,89*	*11,0*
hiervon Teilbaugebiet GE 2	*1,10*	*13,5*
Straßenverkehrsfläche	0,47	5,8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh – und Radweg + Zufahrt mit Nutzerbeschränkung	0,33	4,1
Private Verkehrsfläche	0,01	0,1
Private Grünfläche	2,51	30,8
Fläche für Wald	2,82	34,7
Gesamt	**8,13**	**100,0**

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Städtebaulich ist das nördliche Umfeld des Plangebiets aufgrund gewerblicher Nutzungen durch eine eher grobkörnige Gebäudestruktur geprägt. Die Gewerbebauten sind in einfacher, zweckmäßiger Bauweise errichtet worden. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von einem Waldmantel umgeben, sodass der Einblick auf künftige bauliche Anlagen sehr beschränkt ist.

Vor diesem Hintergrund ist das Gewerbegebiet bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen so abgeformt, dass die Errichtung von großflächigen Hallen möglich ist.

Im südlichen Teilbaugebiets GE 1 in Richtung Gleiwitzer Straße sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 26,5 m zulässig. Diese Höhe lehnt sich an die bestehende Bebauung auf dem benachbarten Grundstück im Norden / Nordwesten (Flur Nr. 180/2344 Gmkg. Langwasser) an. Als Übergang zu den bis zu 40 m hohen Gebäuden im Nordosten (Flur Nr. 180/50 Gmkg. Langwasser) sind im nördlichen Bereich des Plangebiets GE 2 Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 34 m zulässig.

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.

Das Bestandsgelände wurde vermessen, um die Gebäude- und Straßenanschlüsse planen und bereits auf B-Plan-Ebene die erforderlichen Geländeveränderungen abschätzen zu können. Nach aktuellem Stand der Objektplanung ist ein einzelnes, großflächiges Hauptgebäude mit durchgängiger Bodenplatte vorgesehen. Das Bestandsgelände zwischen Gebäude und Gleisböschung muss – unabhängig von der Fußbodenoberkante im Gebäude – nicht nennenswert verändert werden, da der Höhenunterschied in der Gebäudefassade aufgefangen werden kann. Die Feuerwehrumfahrung wird also in etwa auf Höhe des Bestandsgeländes liegen, d.h. die Böschung der ehem. Gleistrasse muss in ihrer Neigung nicht verändert werden. Auch östlich und nördlich des Gebäudes soll die Umfahrung in etwa auf der bestehenden Geländehöhe liegen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.3.1. Motorisierter Verkehr

Da die verkehrliche Erschließung des Plangebiets aufgrund der momentanen Nutzung nicht gesichert ist, sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Hierfür wird zwischen dem Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße und dem Plangebiet eine Erschließungsstraße errichtet. Die neue Erschließungsstraße grenzt im Nordwesten an das Grundstück des Werkzeug-Logistik-Centers (Flurstück Nr. 180/50, Gmkg. Langwasser). Die Erschließungsstraße dient künftig dem LKW- und Mitarbeiter-Verkehr des Plangebiets sowie dem Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers (ausschließlich Pkw). Zur Reglementierung der Pkw-Bewegungen des Werkzeug-Logistik-Centers werden vertragliche Vereinbarungen über die Verkehrsmengen (162 Pkw-Fahrten tags, 44 nachts) vorgesehen und bei Bedarf geeignete technische Maßnahmen (z.B. Schranken) errichtet.

Der LKW-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers erfolgt weiterhin ausschließlich über die Poststraße. Für die Erschließungsstraße werden im Tagzeitraum folgenden Fahrbewegungen angenommen:

- Pkw = 80 Fahrbewegungen
- Transporter bis 2,8 t = 30 Fahrbewegungen
- Lkw 7,5 – 12t = 8 Fahrbewegungen
- Lkw 40 t = 80 Fahrbewegungen.

Im Nachtzeitraum ist ausschließlich Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers geplant.

Die Erschließungsstraße besteht aus zwei Fahrbahnen mit einer Breite von je 3,5 m, um ein problemfreies Begegnen zweier LKW zu ermöglichen. Für die Umsetzung dieser Infrastrukturmaßnahme ist ein Umbau des Knotenpunkts Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße erforderlich. Insbesondere ist das Anlegen von Abbiegerstreifen 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.

Da der Nutzerkreis dieser neuen Erschließungsstraße sehr beschränkt (Plangebiet + Werkzeug-Logistik-Center) ist und als Stichstraße angelegt wird, wird diese als Privatstraße festgesetzt und bleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin.

I.4.3.2. Geh- und Radwege

Im Süden der neuen Erschließungsstraße wird ein 3,5 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen, um eine gute Anbindung zwischen dem neuen Gewerbegebiet und dem zum südwestlich angrenzenden Stadtteil Langwasser Nord für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

Über den geplanten Geh- und Radweg wird auch das bestehende Gewerbegebiet (Werkzeug-Logistik-Center) auf zumutbarem Weg an die Buslinie 55 angebunden. Bislang ist dieses zu Fuß und per Rad nur über die Poststraße erreichen.

Um die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets im Sinne des Art. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu sichern, ist es erforderlich, die Erschließungsstraße einschließlich des Geh- und Radwegs später als Eigentümerweg im Sinne des Art. 53 Nr. 3 Bayerisches Straßen-und Wegegesetz (BayStrWG) zu widmen. Die Verkehrsflächen bleiben damit weiterhin in privatem Eigentum.

I.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit Realisierung des Geh- und Radwegs entlang der neuen Erschließungsstraße besteht künftig eine kurze fußläufige Anbindung zwischen dem Plangebiet, dem Werkzeug-Logistik-Center und den Bushaltestellen „Thomas-Mann-Straße“ in der Gleiwitzer Straße und Kafkastraße in der Thomas-Mann-Straße. Die Strecke zwischen Plangebiet und Bushaltestelle beträgt nunmehr 180 - 320 m.

Über die Buslinie 55, welche an der Bushaltestelle Kafkastraße verkehrt, besteht werktags eine Anbindung im 10 Minuten Takt zwischen Langwasser Mitte (U-Bahn-Anschluss) und Meistersingerhalle. An der Bushaltestelle „Thomas-Mann-Straße“ verkehrt die Buslinie 96 (Meistersingerhalle - Birnthon) einmal täglich.

Somit sind das Plangebiet ebenso wie das Areal des nordöstlich angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebs, künftig gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Da es sich um ein relativ isoliert liegendes Gewerbegrundstück handelt, das gewerblichen Nutzungen zugeführt werden soll, lässt sich die künftige Betroffenheit der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nur sehr allgemein betrachten. Bei der Planung wurden hierzu die folgenden Belange berücksichtigt:

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze:
  Hiermit besteht die Möglichkeit Arbeitsplätze zu schaffen, die der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugutekommen und durch kurze Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.
- Ermöglichung einer Erreichbarkeit auch für Menschen ohne eigenen Pkw durch Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Geh- und Radwege.
- 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.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Details der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden im Rahmen der nachfolgenden, separaten Erschließungsplanung bzw. der Baugenehmigung in Absprache mit den jeweils zuständigen Behörden und Stellen geregelt. Es liegt bereits ein Energiekonzept vor, das eine nachhaltige Energieversorgung mit positiver Jahresbilanz (erneuerbare Energieerträge vs. Bedarfswerte) beschreibt. Näheres dazu ist im Kap. 2.8 des Umweltberichts beschrieben.

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser kann ausgehend von den vorhandenen Versorgungsnetzen sichergestellt werden, wobei die Energieversorgung weitgehend über PV-Anlagen auf dem Dach erfolgt. Notwendige Leitungsverlegungen sowie evtl. erforderliche Bauwerke sind vom jeweils zu erwartenden Leistungsbedarf und von konkreten Versorgungsaufträgen bzw. Auftragserteilungen abhängig. Im Bereich der geplanten Zufahrt zu dem Areal sind umfangreiche Kabelanpassungen erforderlich.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Es liegt ein erstes Grobkonzept vor (Ingenieurbüro Christofori, 20.06.2022). Gemäß den vorliegenden Bodenuntersuchungen ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser in der ehemaligen Gleistrasse aufgrund bindiger Böden in der Böschung und geringem Grundwasserflurabstand in der Sohle nicht möglich. Zwischen Gleisböschung und geplantem Gebäude ist eine Sickerfähigkeit gegeben (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.3). Vorgesehen ist daher gemäß den bisherigen Abstimmungen mit dem Entwässerungsplaner, im Bereich der Umfahrung und der Parkplätze südlich und südöstlich des geplanten Gebäudes eine Versickerung über unter den Belagsflächen gelegenen Rigolen mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage zu erreichen, ggf. kombiniert mit Versickerungsmulden im Bereich der Baumpflanzungen.

Abfallentsorgung

Nach der Gewerbeabfallverordnung hat jeder gewerbliche Abfallerzeuger und Abfallbesitzer in Nürnberg für Abfälle zur Beseitigung städtische Restabfallbehälter in angemessenem Umfang zu nutzen. Richtwerte für das Mindestbehältervolumen sind in § 9 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Nürnberg (AbfS) festgelegt. In besonderen Fällen kann hiervon jedoch abgewichen werden.

Um die Müllabholung der städtischen Restabfallbehälter bei Bedarf sicherstellen zu können, ist ein Befahren der Erschließungsstraße und des Gewerbegebiets mit den Müllfahrzeugen erforderlich. In der Erschließungsstraße ist kein Wendehammer vorgesehen, so dass das Wenden der Müllfahrzeuge im Gewerbegebiet erforderlich ist. Gemäß dem Nutzungskonzept sind von der Erschließungsstraße zwei Zufahrten zum Gewerbegebiet vorgesehen. Der Wendevorgang kann bspw. über das Einfahren in der nordöstlichen Zufahrt und das Ausfahren über die südwestliche Zufahrt erfolgen. Die Umfahrung, die auch als Feuerwehrumfahrung dient, ist für 3-achsige Lkw ausgelegt, sodass diese auch von Müllfahrzeugen befahren werden können. Der Standplatz bzw. die Abfallsammelstellen im Gewerbegebiet werden bei der Realisierung des Bauvorhabens festgelegt.

Die Abholung von anfallenden Gewerbemüll erfolgt über private Entsorgungsunternehmen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Hauptziel der Grünordnung ist die Gliederung der neu entstehenden Erschließungsstraße durch gruppierte Baumpflanzungen, die Schaffung einer raumwirksamen Grünzäsur zum benachbarten Gewerbegebiet im Nordosten und die Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen und Umfahrungsflächen sowie durch einen begrünten Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des anzusiedelnden Gewerbebetriebs. Auf den neu entstehenden Böschungen zur ehem. Bahntrasse im Süden sollen laubholzreiche Grünstrukturen im Übergang zum angrenzenden Wald entstehen; in der dazwischenliegenden Südspitze des Gewerbegebiets bleibt der bestehende Wald erhalten. Außerdem sollen zwei vitale Eichen an der neu entstehenden Kreuzung der Erschließungsstraße mit der Gleiwitzer Straße erhalten bleiben.

Die rahmengebenden Grüngürtel (Waldbestände) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 den städtischen Raum darstellen, deren Abgrenzung aus der historischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption bzw. Entwicklung des Stadtteils Langwasser resultiert und welche die städtebaulichen Einheiten voneinander trennen. Auch im rechtsverbindlichen 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 wirksamen FNP dargestellten Waldflächen aus grünordnerischer und 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, ist eine Eingrünung in diese Richtungen nicht notwendig. Der innerhalb der geplanten Baufläche gelegene, ca. 270 m² große Waldbereich an der Südspitze des Gewerbegebiets bleibt erhalten; er wird somit Teil der unversiegelten Flächenanteile im GE. Zum Schutz dieses Waldbereichs wird eine Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzbeständen innerhalb des Gewerbegebiets getroffen (s. Kap. 0).

Zu den im Nordosten angrenzenden Gewerbeflächen werden über Pflanzbindungen im Gewerbegebiet (im Rahmen der oben erwähnten unversiegelten Flächenanteile) gliedernde Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. 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 etwas näher an die ehem. Bahntrasse heran als das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 4645. Die an die Böschungsoberkante heranreichenden Teile des Gewerbegebiets werden jedoch – ebenso wie die durch die Teilverfüllung der Gleistrasse neu entstehende Böschung – mit Pflanzbindungen versehen. Oberhalb der Böschung entstehen begrünte Stellplätze und ein kleiner Baumhain als Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des anzusiedelnden Gewerbebetriebs.

Das Gewerbegebiet wird gemäß den Vorgaben der Begrünungssatzung mit Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichenden Baumpflanzungen ausgestattet. Die Festsetzungen dazu werden in Kap. 0 erläutert. Ein weiteres Ziel ist eine angemessene Überstellung der Stellplatzflächen mit standortgerechten Laubbäumen als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel.

Die ehemalige Gleistrasse soll dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und dem Artenschutz dienen. Hier werden Sandmagerrasen mit einem hohen Anteil an offenem Boden entwickelt und die bestehenden Gehölze auf den Böschungen erhalten bzw. zu standortgerechten, strukturreichen Waldmänteln umgestaltet. Die verbleibenden Waldflächen südlich und östlich der ehemaligen Gleistrasse werden, ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme, zu einem strukturreichen Laubmischwald umgestaltet. Mit Ausnahme der planungsbedingten Rodung im Bereich des geplanten Gewerbegebiets bleibt der waldrechtliche Status der Flächen im Geltungsbereich erhalten. Die konkreten Maßnahmen, die zum Teil auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, sind in einem Ausgleichskonzept in Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ausführlich beschrieben. Bei der Maßnahmenplanung wurden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt und – hinsichtlich der so genannten CEF-Maßnahmen - konkretisiert und festgesetzt.

I.4.6.2. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bildet eine wichtige Planungsgrundlage für die Umsetzung gezielter Maßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen (s.o.). Sie wurde vom Geowissenschaftlichen Büro Dr. Heimbucher erarbeitet und mit der Stadt Nürnberg abgestimmt und geprüft. Die Ergebnisse der saP sind in Kap. 2.4.2 des Umweltberichts beschrieben.

I.4.6.3. Gebot der Vermeidung; Verringerung

Die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden – soweit möglich – über Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans vorgegeben; wo dies aus baurechtlichen Gründen nicht möglich ist, wird eine Sicherung über den städtebaulichen Vertrag vorgenommen. Die einzelnen Maßnahmen sind in Kap. 4 des Umweltberichts detailliert beschrieben.

I.4.6.4. 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 Ausgleichsbedarfs (Wertpunkte) ist die Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsS, Stand: 08.2006). Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dieser Satzung wurde durchgeführt; die genaue Bewertung der einzelnen Biotop-/Nutzungstypen in Bestands- und Planungswert ist den Anlagen Nr. 1-5 zu entnehmen.

Bei der Bilanzierung werden zunächst die betroffenen Biotop-/Nutzungstypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenerstattungsS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem entsprechenden Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche und in der Summe aller Einzelflächen der Gesamtwert des Bestands im Geltungsbereich. Dem wird der zukünftige Planungswert entgegengesetzt, indem analog zum oben genannten Verfahren die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und den einzelnen Teilflächen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den Ausgleichsflächenbedarf. Basis für diese Ermittlung ist der vor Ort ermittelte Ausgangszustand und der aktuell vorliegende Entwurf des Bebauungsplans.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Die bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070 – 2017 zugeordnete Ausgleichs- und CEF-Fläche im Norden der ehem. Gleistrasse bleibt unverändert, für Bestand und Planung wurde also der gleiche Wert angesetzt.
- Da der Waldbestand auf Flur Nr. 180/2343 und 180/2342 bereits als Ausgleichsfläche einem Eingriff zugeordnet ist, wurde dieser Waldbestand als Laubwald mit alter Ausprägung (Entwicklung nach 80 Jahren) bewertet. Gleiches gilt für die an diesen Waldbestand angrenzenden Flächen, für die gem. B-Plan Nr. 4504 die Entwicklung eines Mager-/ Halbtrockenrasen sowie eines Waldrandes als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Daher wurde der naturschutzfachliche Wert des im B-Plan Nr. 4504 und dem nachgeordneten Bauantrag festgesetzten Entwicklungsziels der Ausgleichflächen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung angesetzt, der entsprechend höher ist als der aktuelle Biotop-/Nutzungstypwert.
- Zu pflanzende Bäume (Nutzungstyp 1.1) wurden entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in die Bilanz eingestellt. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² unversiegelte Baumscheibe bzw. durch die Krone übertraufte Fläche. Diese Flächen wurden in der weiteren Bilanz von der unter der Baumkrone liegenden Fläche abgezogen, also von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und dem versiegelten Anteil des Gewerbegebiets.
- Da die Entwässerung der versiegelten Flächen im Gewerbegebiet und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Trennsystem erfolgt, indem das dort anfallende Regenwasser gesammelt, abgeleitet und gezielt versickert wird, gibt es – mit Ausnahme kleiner Bereiche in der umzubauenden Kreuzung an der Gleiwitzer Straße – keine voll versiegelten Flächen (Biotop-/Nutzungstyp 7.6), sondern größtenteils befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung (Biotop-/Nutzungstyp 8.3).
- Die festgesetzten Dachbegrünungen wurden als extensiv begrünte Dachflächen (Biotop-/Nutzungstyp 7.1) angesetzt, indem ein zu begrünender Mindestanteil von 70 % der Gebäudedachfläche festgelegt wurde. Die übrigen 30 % fließen in die befestigten Flächen mit Regenwasserversickerung ein (Biotop-/Nutzungstyp 8.3).
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird auf Basis der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgegangen, die durch Anlagen gem.

§ 19 Abs. 4 BauNVO nicht weiter überschritten werden darf; es bleiben also mindestens 20% der Gewerbefläche unversiegelt; laut den Festsetzungen müssen diese Flächen bepflanzt werden Diese Flächen wurden als Abstandsgrünflächen (Biotop-/Nutzungstyp 5.3) bilanziert, wobei von der Fläche des Gewerbegebiets zunächst die separat bewerteten Baumpflanzungen abgezogen wurden (20 m² je Baum), anschließend der unversiegelte Anteil (20%) errechnet wurde und dann die Flächen mit Pflanzgebot Nr. 1 und 2 im Süden des Gewerbegebiets und die FCS-Fläche F2 abgezogen wurden, da dort über die Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote ökologisch hochwertigere Biotop-/Nutzungstypen entstehen (s.u.).

- Sowohl die vom Eingriff nicht betroffenen Waldränder als auch die neu zu pflanzenden Waldränder (in der Ausgleichsfläche A2 und auf den Flächen Nr. 1 und 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wurden als typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum (Biotop-/Nutzungstyp 2.2) bewertet.
- Die niedrigeren, von Sträuchern dominierten Gehölzbestände auf den Böschungen der ehem. Gleistrasse wurden – soweit sie nicht durch das Gewerbegebiet überbaut werden – aus der Umgrenzung den Ausgleichsflächen A2 und A3 ausgespart, da für sie die Erhaltungsbindungen im B-Plan Nr. 4670 greifen. Sie wurden – ebenso wie die in der Ausgleichsfläche A2 neu zu pflanzenden Hecken auf den Böschungen – als heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume (Biotop-/Nutzungstyp 2.4) bewertet.
- Der von Kiefern dominierte Nadelwald in der Ausgleichsfläche A2 soll langfristig durch die Ausgleichsmaßnahmen zu einem laubholzreichen, standortgerechten Mischwald umgebaut werden; der Zielzustand wurde hier als naturnaher Wald mit potentieller natürlicher Vegetation (Biotop-/Nutzungstyp 3.2) bewertet.
- Die Waldflächen, die bereits laubholzreich sind, wurden mit einer Erhaltungsbindung versehen und aus der Umgrenzung der Ausgleichsflächen ausgespart. Sie werden als forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil (Biotop-/Nutzungstyp 3.3) eingestuft.
- Kleine Teile der vorhandenen Nadelwälder (im Kreuzungsbereich an der Gleiwitzer Str.) können aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Sie werden daher unverändert als forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil (Biotop-/Nutzungstyp 3.4) bewertet. Gleiches gilt für kleine Teilflächen mit den Biotop-/Nutzungstypen 3.7 (Sukzession im und am Wald), 7.4 (unbefestigte Wege) und 10.2 (Ausdauernde Ruderalfluren).
- Die zum Teil unveränderten, zum Teil neu entstehenden kleinen Randstreifen und Verkehrsinseln in der Kreuzung an der Gleiwitzer Straße wurden als intensiv gepflegte Straßenränder (Biotop-/Nutzungstyp 5.7) bewertet. Die neu entstehenden Einschnitts- und Dammböschungen an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die weiter von der Fahrbahn entfernten Flächen am zukünftigen Waldrand nördlich der Gleiwitzer Str. werden zukünftig nicht intensiv gepflegt werden; sie wurden daher als extensiv gepflegte Straßenränder (Biotop-/Nutzungstyp 5.6) eingestuft.
- Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, aus gestalterischen Gründen und als Maßnahme zur Klimaanpassung müssen öffnungslose Fassadenabschnitte ab 3 m Wandlänge mit Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft begrünt werden. Angerechnet wurde dies nach den städtischen Vorgaben der KostenerstattungsS, d.h. die fensterlose Fassadenfläche (laut aktuellem Planungsstand des mit der Baugenehmigungsplanung beauftragten Architekten) wurde zu 50% abzüglich der Flächen von Fenstern und Türen angesetzt (Biotop-/Nutzungstyp 7.3).
- In der CEF-Fläche für die Zauneidechse im Südosten des Geltungsbereichs wurden in Abstimmung mit dem Büro Dr. Heimbucher (GBH) angesetzt: 150 m² für Gesteins- und Sandaufschüttungen (als Schotterflächen, Biotop-/Nutzungstyp 7.5), die Restfläche, die

entbuscht werden soll, als ausdauernde Ruderalflur (Biotop-/Nutzungstyp 10.2). Ein detailliertes Maßnahmenkonzept zur internen CEF-Fläche wurde vom Büro GBH ausgearbeitet (Stand: 31.10.2023).

- Auch der Großteil der Sohle der ehem. Gleistrasse wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu einem Magerrasen mit einem Anteil von mindestens 30% an offenem Boden entwickelt. Auch hier erfolgte eine Einstufung als sonstige Mager- und Halbtrockenrasen (Biotop-/Nutzungstyp 9.4).

Folgender Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandswert und Planungswert:

51.460 Wertpunkte (Bestand) – 45.155 Wertpunkte (Planung) = 6.305 Wertpunkte (Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs Nr. 1)

Das Kompensationsdefizit wird durch vier Ausgleichsflächen ausgeglichen, von denen eine außerhalb des Stadtgebiets liegt. Zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet können die Eingriffe rechnerisch vollständig ausgeglichen werden.

Die Bewertung des Bestands- und Planungswertes auf den außerhalb des Geltungsbereichs Nr. 1 gelegenen Ausgleichsflächen ist den Anlagen Nr. 7 bis 10 zu entnehmen; kartographisch dargestellt ist die Einstufung der Ausgangs- und Zielzustände in den Anlagen Nr. 6, 13 und 14.

Die geplanten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit durch die vorgesehenen Maßnahmen und Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Näheres zu den konkreten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs wird im Kapitel I.5.13 beschrieben.

Da im Zuge der Umsetzung der Planung auch Wald nach Waldrecht gerodet wird, wurden auch die waldrechtlichen Eingriffe bilanziert. Die Abgrenzung der Flächen, die als Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG einzustufen sind, wurde dazu mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth abgestimmt. Die Waldbilanz ist im Anhang in Tabellen- und Kartenform (Anlagen 11 und 12) ersichtlich. Die Ersatzaufforstungen liegen außerhalb des Stadtgebiets Nürnberg und können daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Sie werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und im Kapitel 4.1 des Umweltberichts beschrieben.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. Durch die Lage des Plangebiets ist dieser Grundsatz im städtischen Kontext erfüllt. Die geringste Entfernung in Luftlinie zu einer Wohnnutzung beträgt ca. 200 m (Brieger Straße). Aufgrund dieser Entfernungen sind die planbedingten Immissionen auf schutzwürdige Gebiete, wie im Folgenden ausgeführt wird, gering.

<u>Gewerbelärm</u>

Beim Gewerbelärm ist zu berücksichtigen, dass die Umgebung nicht durch schädliche Auswirkungen aus dem Plangebiet beeinträchtigt wird. Des Weiteren ist das Gewerbegebiet selbst vor einwirkenden Immissionen zu schützen, um gesunde Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft geschaffen werden. Das Auslegungsziel für die schallimmissionsschutztechnische Planung besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. den schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 zu vermeiden. Ein Instrument zur Vermeidung und Lösung von Immissionskonflikten stellt § 1 BauNVO dar, der die Gliederung von Gewerbegebieten ermöglicht. Durch die Anwendung von Geräuschkontingentierung mittels Emissionskontingenten L_{EK} können die zur Verfügung stehenden Emissionen besser gelenkt und damit ausgenutzt werden. Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen (GE 1 + GE 2) gegliedert. Aus den schalltechnischen Berechnungen ergeben sich für die Teilflächen folgende maximal zulässige Emissionskontingente für tags und nachts.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GE 1	60	41
GE 2	60	46

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Immissionsort IO 3 im Beurteilungszeitraum tags und nachts die Planwerte vollständig ausgeschöpft sind und an den sonstigen Immissionsorten die Planwerte unterschritten sind. Rechnerisch sind somit höhere Emissionskontingente im Tag- und Nachtzeitraum in Richtung der IO 1, IO 2 sowie IO 4 und IO 5 festsetzbar. Für diese Immissionsorte wurden gemäß DIN 45691 daher richtungs- und gebietsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts berechnet.

Richtungs-sektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK,\ zus}$) in dB(A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr 6.00 Uhr
A	250	280	+ 2	+ 0
B	280	350	+ 0	+ 3
C	350	80	+ 3	+ 2
D	80	160	+ 0	+ 0
E	160	250	+ 5	+ 12

<u>Verkehrslärm</u>

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) von 69 dB(A) am Tag bzw. 59 dB(A) in der Nacht für Gewerbegebiete können, im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005, aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der Geräuschbelastung angesehen werden, die vom Verordnungsgeber als noch zumutbar durch Verkehrslärm eingestuft wird, ohne dass Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen erforderlich werden.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Für die geplante private Erschließungsstraße wurden folgende Verkehrsaufkommen prognostiziert. Im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) ist ausschließlich Verkehr des angrenzenden Werkzeug-Logistik-Centers geplant.

Fahrzeug	Tagzeitraum 6.00 Uhr - 22.00 Uhr		Nachtzeitraum 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	
	Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten	Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten
Pkw	40	80		
Transporter bis 2,8 t	15	30		
Lkw 7,5 -12t	4	8		
Lkw 40 t	40	80		
Pkw (Werkzeug-Logistik-Center)	162	162	44	44

Prognostiziertes Verkehrsaufkommen – Erschließungsstraße
IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4

Verkehrslärmeinwirkungen auf die Immissionsorte

An dem aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Wohnhaus in der Frank-Wedekind-Straße 51 (IO 1) wird der Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete sowohl im Nullfall als auch im Planfall eingehalten. Im Nachtzeitraum wird hier bereits im Nullfall der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um 5 dB(A) überschritten. Im Planfall ist ebenfalls eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nachts um 5 dB(A) festzustellen. Somit ist an dem aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Wohnhaus in der Frank-Wedekind-Straße 51 ist im Planfall eine Erhöhung der Beurteilungspegeltags von 0,5 dB(A) und nachts von 0,2 dB(A) festzustellen.

Am Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (IO 3) werden die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowohl im Nullfall als auch im Planfall überschritten. Maßgebend dafür sind jedoch in erster Linie die Schallimmissionen, ausgehend von den benachbarten Bahnstrecken. An dem Internatsgebäude ist durch das Verkehrsaufkommen des Planfalls keine weitere Erhöhung der Beurteilungspegel tags und nachts festzustellen.

I.4.8. STÖRFALLVORSORGE

Im Gewerbegebiet sind keine Störfallbetriebe vorgesehen bzw. zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, welche ausschließlich dem Verkauf der im Betrieb hergestellten oder bearbeiteten Waren dienen, als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs, sofern sie nicht im Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) von Anlagen liegen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden, liegen.

Hintergrund für diese Regelung ist, dass im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4645 Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs zulässig sind, wenn diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und Gebiete i.S.v. § 50 BImSchG hervorrufen und wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) zu diesen schutzbedürftigen Nutzungen einhalten. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen auch Verkaufsräume, welche für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Zum momentanen Zeitpunkt sind jedoch keine Störfallnutzungen bekannt bzw. vorhanden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4670 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein Gewerbegebiet (GE) mit den Teilbaugebieten GE 1 und GE 2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der zwei Teilbaugebiete dient der Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4

Nr. 2 BauNVO, In diesem Fall beziehen sich die unterschiedlichen Eigenschaften auf die Emissionskontingente.

ALLGEMEIN ZULÄSSIG:

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Diese Nutzungen werden als mit den Zielen der Planung, den umgebenden Nutzungen sowie mit der Lage im Stadtgebiet als verträglich erachtet.

Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft geschaffen werden. Das Auslegungsziel für die schallimmissionsschutztechnische Planung besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. den schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 zu vermeiden. Da momentan die künftigen Nutzungen und damit deren Emissionen nicht bekannt sind, werden im Gewerbegebiet Emissionskontingenten festgesetzt, welche einem maximalen Emissionswert festlegen. Diese sind so gewählt, dass die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht weiter negativ beeinträchtigt werden.

Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert. Aus den schalltechnischen Berechnungen ergeben sich für die Teilflächen folgende maximal zulässige Emissionskontingente tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr):

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GE 1	60	41
GE 2	60	46

Zudem wird ein Richtungssektor festgesetzt, innerhalb dessen die Emissionskontingente um Zusatzkontingente (Tages- und Nachtwerte) erhöht werden können.

Richtungs-sektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK,\ zus}$) in dB (A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr 6.00 Uhr
A	250	280	+ 2	+ 0
B	280	350	+ 0	+ 3
C	350	80	+ 3	+ 2
D	80	160	+ 0	+ 0
E	160	250	+ 5	+ 12

Durch die Anwendung von Geräuschkontingentierung mittels Emissionskontingenten L_{EK} können die zur Verfügung stehenden Emissionen besser gelenkt und damit ausgenutzt werden. Innerhalb dieses Rahmens sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisierbar. Die Festsetzung der Schallemissionskontingente ist zur Erreichung der Planungsziele bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Genehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen ist. Nur darüber ist die Einhaltung der Lärmkontingente prüfbar.

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG:

Einzelhandel

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, welche ausschließlich dem Verkauf der im Betrieb hergestellten oder bearbeiteten Waren dienen, als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht im Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) von Anlagen liegen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden.

Sie müssen dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von einer untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 800 m² Verkaufsfläche beträgt.

Da beispielsweise Verkaufsräume, welche für die Öffentlichkeit zugänglich sind, als schutzbedürftige Nutzung zählen, sind diese lediglich außerhalb der von "Störfallbetriebe" einzuhaltenden Sicherheitsabstände zulässig.

Weitere Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen, um der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg, dass Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten sind, zu entsprechen. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung von Nürnberg soll an denjenigen Standorten, an denen bisher keine oder nur in einem sehr geringen Umfang Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Einzelhandel unter Anwendung der baurechtlichen Möglichkeiten ausgeschlossen werden. Zudem befindet sich der Standort in nicht integrierter Lage. Daher würde der Einzelhandel an dieser Stelle unverhältnismäßig Verkehr induzieren.

UNZULÄSSIG:

Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für produzierendes Gewerbe mit hoher Arbeitsplatzdichte und zum Teil hohen Emissionen. In der Stadt Nürnberg besteht ein Mangel an solchen Flächen. Deshalb und zum Zwecke einer geordneten, nachhaltigen Entwicklung werden folgende Nutzungen ausgeschlossen. Die unzulässigen Nutzungen können sich im Übrigen i.d.R. auch in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten ansiedeln, so dass keine ungewöhnlichen Härten eintreten (Ausnahme Schrottplätze, Lagerplätze):

Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (sog. Störfallbetriebe)

Um die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzgen) nicht zu beeinträchtigen, sind Störfallbetriebe im GE nicht zugelassen.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter

Da die Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Teilbereichen des GE überschreitet, sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter im GE ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Wohnungen stützt zudem die Ziele, die Fläche gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

Anlagen für sportliche Zwecke / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Diese Einrichtungen führen zu erhöhtem Quell- und Zielverkehr mit dem damit verbundenen Störpotential für benachbarte Wohnlagen. Dieser wird erhöht durch die nicht integrierte Lage des Plangebiets. Zum anderen widersprechen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke den Zielen des Bebauungsplans, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe Flächen vorzuhalten.

Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der nicht-integrierten Lage des Plangebiets zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen würden, und dies die Verkehrsimmissionen erhöhen würde.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie beispielsweise Hotels, lassen häufig eine größere Anzahl an Publikumsverkehr erwarten.

Da die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet die schalltechnischen Anforderungen der anzuwendenden Regelwerke (Immissionsgrenzwert nachts der 16. BImSchV) zum Teil überschreiten, werden schutzbedürftige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Schrottplätze, selbstständige Lagerplätze

Derart genutzte Flächen führen erfahrungsgemäß zu einem ungeordneten Zustand, der der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets nicht zuträglich ist. Um Trading-down Effekten vorzubeugen, werden sie im Gebiet ausgeschlossen.

Tankstellen

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einerseits eine geringe Nutzungs- / Arbeitsplatzdichte aufweisen und andererseits ebenfalls ein zu hohes Verkehrsaufkommen induzieren würden. Zudem ist die zurückversetzte Lage des Plangebiet und die Erschließung über eine Privatstraße für Tankstellen nicht attraktiv.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und gewerbliche Freizeitanlagen

Da das Gewerbegebiet für die handwerkliche Produktion gesichert werden sollen, ist der Ausschluss von bordellartigen Nutzungen erforderlich, um Verdrängungseffekte zu vermeiden und einem Trading-Down-Effekt vorzubeugen. Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder mehrere der auszuschließenden Nutzungen angesiedelt haben. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird ebenfalls Verdrängungseffekten vorgebeugt.

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Gewerbliche Freizeiteinrichtungen bedeuten zudem oft einen großen Flächenverbrauch bei geringer Arbeitsplatzdichte und gleichzeitig relativ hohem Verkehrsaufkommen, mit dem damit verbundenen Störpotential für benachbarte Wohnlagen. Denn gewerbliche Freizeiteinrichtungen haben häufig einen größeren, bis hin zu regionalem Einzugsbereich. Da das Gebiet aufgrund seiner isolierten Lage und der Nähe zu Messe und überörtlichen Verkehrswegen (A9, A6) besonders attraktiv für solche Nutzungen ist, werden Bordelle, bordellartige Betriebe und gewerbliche Freizeiteinrichtungen im Gebiet ausgeschlossen, Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Zu den Vergnügungsstätten zählen ebenfalls Wettbüros und Spielhallen.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) sowie der festgesetzten Wandhöhe der baulichen Anlagen. Rechnerisch ergibt sich daraus für beide Teilgebiete zusammen eine GRZ von 0,8, welche dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete entspricht. Dies ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche sinnvoll und auch städtebaulich vertretbar.

Für die Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der zulässigen Betriebe (hier in Bezug auf die Emissionskontingente) ist eine Unterteilung in zwei Teilbaugebiete GE 1 und GE 2 erforderlich. Da im GE 1 zwei „Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern“ und eine „FCS-Fläche“ festgesetzt werden, ist in diesem Teilgebiet der Anteil an unversiegelter Fläche höher als im GE 2. Dies führt dazu, dass der unversiegelte Bereich im Teilgebiet GE 2 etwas mehr als 20 % umfassen wird. Um dennoch zu erreichen, dass der Anteil unversiegelter Fläche im gesamten Gewerbegebiet 20 % umfasst, wird die zu versiegelnde Fläche über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) jeweils für die Teilbaugebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt.

	Flächengröße Teilbaugebiete	Zulässige GR	GRZ
	m²	m²	
GE 1	8.929	6.500	0,73
GE 2	10.986	9.400	0,86
GE 1 + GE 2	19.915	15.900	0,80

Übersicht zulässige Grundflächenzahlen im GE PB Vogelsang

Da mit einer Versiegelung von 80 % die zulässige Versiegelung bereits sehr hoch liegt, sind die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen auf den Baugrundstücken zugunsten des Grundwasserhaushalts, des Klimas sowie der Ökologie von Versiegelung freizuhalten, zu bepflanzen und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten (siehe Kapitel 0). Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist daher auch nicht im geringfügigen Ausmaß zulässig.

Bei gewerblicher Nutzung sind die Anforderungen an die Geschosshöhen unterschiedlich. Dementsprechend ist die Festsetzung von Vollgeschossen für die Steuerung der Höhenentwicklung nicht zielführend. Daher wird die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet über maximale Wandhöhen geregelt. Die maximale Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Dachhaut mit dem oberen Abschluss der Außenwand. Als unterer Bezugspunkt für Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt (332,10 m ü. NHN) heranzuziehen. Dieser Wert entspricht in etwa dem Höhenniveau der geplanten Erschließungsstraße (private Verkehrsfläche).

Im Teilbaugebiet GE 1, welches zur Gleiwitzer Straße orientiert ist, wird eine maximale Wandhöhe von 26,5 m vorgesehen. Da in der nordöstlichen Umgebung des Plangebiets höhere Gebäude (bis zu 45 m) vorhanden sind, ist im Teilbaugebiet GE 2 eine maximale Wandhöhe von 34 m zulässig. Mit den zulässigen Gebäudehöhen wird eine hohe Flexibilität für Gewerbebetriebe und eine effektive Ausnutzung des Gewerbegebietes ermöglicht.

Bei der Höhenangabe ist ein gewisser Puffer eingerechnet, um zu ermöglichen das die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss ca. 1,2 m über Höhenbezugspunkt liegen kann. Dies zielt darauf ab, im Bereich von Lkw-Ladezonen eine erhöhte Lage des Erdgeschossfußbodens vorzusehen, um ein niveaugleiches Ein- und Ausladen von Lkws zu ermöglichen.

I.5.3. BAUWEISE

Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind somit bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, welche eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Durch die Regelung wird dem Bedarf von Gewerbebetrieben nach üblicherweise großen Hallen Rechnung getragen, städtebauliche Konflikte oder eine Beeinträchtigung von Nachbarrechten sind aufgrund der Lage und der Regelungen zu Abstandsflächen (nächster Punkt) ausgeschlossen.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Abstandsflächensatzung / Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen - AFS) vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219). Somit sind, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, Abstandsflächen nachzuweisen. Dies ist notwendig, um den Nachbarschutz gewährleisten zu können.

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird durch Baugrenzen geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde dabei großzügig gewählt, sodass innerhalb des Baufeldes großflächige Gebäude entstehen können. Eine zu enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche würde hier den Spielraum im Rahmen der Realisierung der Gebäude einschränken.

Um Raum für die Errichtung von notwendigen Fluchttreppenhäusern und Zugängen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der nordöstlichen und südwestlichen zeichnerisch festgesetzten Baugrenze um 2,0 m Tiefe und 4,0 m Breite je Treppenhaus und Zugang zulässig. Die Überschreitung der benannten Baugrenzen ist je Seite für drei Treppenhäusern und Zugängen zugelassen.

I.5.6. NEBENANLAGEN

Um das Gewerbegebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO eingeschränkt. So sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanalgen nur für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser, zur Versickerung, Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) sowie für Werbeanlagen gemäß § 2 Nr. 8.1 der Satzung zulässig. Zudem werden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° sowie einer maximalen Höhe von 2,5 m für Nebenanlagen festgesetzt, um ein ruhiges Erscheinungsbild im Gewerbegebiet zu erzielen, bei welchem die Nebenanlagen untergeordnet sind. Ausnahme hiervon bilden Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser (z.B. Wasserbehälter für die Gewährleistung des Brandschutzes) sowie Werbeanlagen. Diese sind aufgrund ihrer Funktionsweise höher als 2,5 m zulässig. Um dem Ziel eines ruhigen Erscheinungsbildes gerecht zu werden, dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser die tatsächlich realisierte Wandhöhe der Hauptgebäude im jeweiligen Teilbaugebiet nicht überschreiten. Die Regelung der maximalen Höhe von Werbeanlagen wird in Kapitel I.5.9 erläutert.

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN

<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>

Für eine gesicherte Erschließung des Gewerbegebiets sind Infrastrukturmaßnahmen (Vorsehen von Abbiegestreifen) am Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße erforderlich (siehe Kapitel I.4.3.1). Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die unversiegelt bleibenden Böschungen, zu denen neben unveränderten Bereichen auch Flächen gehören, die im Zuge der Straßenbauarbeiten umgestaltet werden (d.h. Einschnitt- und Dammböschungen) werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

<u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</u>

Die neue Erschließungsstraße zwischen dem Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße und dem Gewerbegebiet wird bis zur - im Norden des GE - geplanten Zufahrt als

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh - und Radweg / Zufahrt mit Nutzerbeschränkung festgesetzt, da sie ausschließlich der Erschließung des Gebiets dient. Die Zweckbestimmung Zufahrt mit Nutzerbeschränkung bezieht sich auf die Anlieger des Gewerbegebietes. Auch eine spätere Anbindung für einen eingeschränkten Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des anliegenden Werkzeug-Logistik-Centers (ausschließlich Pkw) soll ermöglicht werden, sofern vertragliche Regelungen zwischen den Betrieben, die Verkehrsmenge beschränken (siehe unten: private Straßenverkehrsfläche).

Durchfahrtsverkehre zur Poststraße sollen jedoch nicht ermöglicht werden. Die erwünschte und notwendige Nutzung des geplanten Geh- und Radweges entlang dieser neuen Erschließungsstraße durch die Anlieger des Nachbaranwesens ist über die geplante Widmung als Eigentümerweg gesichert

Neben der Fahrbahn umfasst die zeichnerische Festsetzung auch die Bereiche entlang der Straße, welche für die Abböschung der Fahrbahnen erforderlich sind. Diese werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Zur Auflockerung der Erschließungsstraße ist auf Höhe des Plangebiets eine Bauminsel mit drei Bäumen vorzusehen (siehe Kapitel 0).

Private Straßenverkehrsfläche

Neben der Erschließung des Gewerbegebiets soll die die geplante Erschließungsstraße in untergeordnetem Maße auch der Erschließung des Nachbaranwesens dienen. Hierzu ist im Bereich der vorgesehenen nördlichen Zufahrt im Gewerbegebiet und dem Nachbaranwesen eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um auf der Basis privatrechtlicher Vereinbarungen die maximale Verkehrsmenge regeln zu können.

I.5.8. STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Gewerbegebiet sind die gemäß Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) der Stadt Nürnberg für die künftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Anzuwenden ist die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags geltende Fassung der Stellplatzsatzung.

Um bezüglich der Anordnung der erforderlichen Stellplätze Flexibilität einzuräumen, sind diese ebenerdig im gesamten Bereich des Gewerbegebiets - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – zulässig. Die ausgenommenen Flächen dienen der Durchgrünung des Gewerbegebiets und sind von Versiegelungen freizuhalten.

Die erforderlichen Stellplätze können auch in Tiefgaragen untergebracht werden, um die Freiflächen des GE von Stellplätzen freihalten zu können. Tiefgaragen sind jedoch lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um das Ausmaß der Unterbauung im Gewerbegebiet zu beschränken.

Da Stellplätze in Form von Carports und Garagen nicht vorgesehen sind, werden diesbezüglich keine Regelungen getroffen.

I.5.9. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sollen in ihrer Außenwirkung ein integrierter Bestandteil im gesamten Erscheinungsbild der Gebäude im Gewerbegebiet sein und das Orts- und Straßenbild nicht stören. Aufgrund ihrer unterschiedlichen optischen Wirkung werden unterschiedliche Typen von Werbeanlagen gesondert geregelt. Zudem werden Einschränkungen von deren Beleuchtung zum Schutz von Insekten (Vermeidung von Anlockungseffekten) vorgenommen.

Um die Möglichkeit zu geben, das durch den Waldmantel verdeckte Gewerbegebiet zu bewerben, ist im Kreuzungsbereich der Gleiwitzer Straße / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beidseitig je eine Hinweistafel oder Stele zulässig. Dies ist erforderlich, um die Lage der künftigen gewerblichen Nutzungen anzeigen zu können.

Um eine ungeordnete Entwicklung von Werbeanlagen an der Gleiwitzer Straße zu vermeiden, sind nur Anlagen am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist damit unzulässig. Die vorhandenen Werbetafeln an der Gleiwitzer Straße genießen – soweit Baugenehmigungen vorliegen – Bestandschutz.

Die maximale Höhe der Werbeanlagen ist bei freistehenden Werbeanlagen im Gewerbegebiet sowie im Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Bezug auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen bzw. angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf 5,0 m beschränkt. Aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen auf Dächern von Gebäuden und Hochregallagern, welche aufgrund der zulässigen Höhe eine Fernwirkung bewirken würden, unzulässig.

Zum Schutze der Insekten ist die Beleuchtung von Werbeanlagen (angestrahlte Werbeanlagen) bzw. deren Leuchten (selbstleuchtende Werbeanlagen) auf das notwendige Maß zur reduzieren. Daher ist ein Abstrahlen in die Umgebung unzulässig. Da für viele Insekten der Lebensraum der Boden ist, ist die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass möglichst gering in den Lebensraum von Insekten eingegriffen wird. Von der Beleuchtung bzw. dem Leuchten der Werbeanlagen darf zum Schutz der Insekten auch kein Anlockungseffekt für diese ausgehen, weshalb sowohl eine insektenfreundliche maximale Farbtemperatur von 2.400 Kelvin also auch insektenfreundliche Farbspektren zu verwenden sind.

Die weiteren Einschränkungen der Beleuchtung bzw. Leuchten werden zum Zwecke der Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen. Laufende Schriften, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung und Lichtprojektionen auf Außenwände sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

I.5.10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Um die vorherrschende Dachform in den nordöstlichen angrenzenden Gewerbenutzungen des Plangebiets aufzunehmen, werden Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° festgesetzt. Zudem ermöglicht die Ausbildung von Flachdächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen (s. dazu Kap. 0).

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten zu reduzieren und um den Wirkungswinkel weiter zu reduzieren, müssen technischen Anlagen (z. B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) auf den Dächern, mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

Von einer Höhenbeschränkung der Dachaufbauten wird abgesehen, da diese aufgrund der zulässigen Wandhöhen von 26,5 m und 34 m keine optischen Beeinträchtigungen im Gewerbegebiet und dessen Umgebung hervorrufen würden.

Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Dadurch wird erreicht, dass lange Fassadenfronten städtebaulich nicht zu dominant werden und sich auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Klima nicht negativ auswirken.

I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum unterirdisch zu verlegen. Eine oberirische Verlegung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

I.5.12. GRÜNORDNUNG

Freiflächenbegrünung

Durch eine grundsätzliche Festsetzung zur Bepflanzung der unbebauten Anteile der Grundstücksfläche im Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass diese nicht versiegelt oder als Stein- oder Schotterflächen ausgebildet werden. Zur Klarstellung wird außerdem definiert, wie diese Flächen zu bepflanzen sind (Bäume und Sträucher).

Um ein Biotopverbundelement zu schaffen und den Straßenraum zum Gewerbegebiet hin optisch abzugrenzen, wird eine Vorgabe für einen straßenbegleitenden Pflanzstreifen und dessen Mindestbreite getroffen.

Erhaltenswerter Baumbestand

Zwei Laubbäume im Süden des Geltungsbereichs, an der Kreuzung der Gleiwitzer Straße mit der neu geplanten Erschließungsstraße, stehen zwar relativ nah an der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sind aber im Zuge der Baumaßnahmen zu erhalten. Es handelt sich um zwei mittelgroße, vitale Eichen, die laut saP aus Sicht des Artenschutzes noch keine Bedeutung haben, sich aber in Zukunft zu Biotopbäumen entwickeln könnten. Sie werden daher als zu erhalten festgesetzt. Um den Erhalt der genannten Bäume sicherzustellen, werden in einer textlichen Festsetzung in Anlehnung an die DIN 18920 weitere Vorgaben definiert, die sich auf den Schutz des Kronentraufbereichs bzw. des darunterliegenden Wurzelkörpers, vor allem während der Bauarbeiten, beziehen.

Außerdem ist geplant, den vorhandenen Waldbestand in der Südspitze des geplanten Gewerbegebiets zu erhalten. Die diesem Waldbereich vorgelagerte Gleistrasse wird an dieser Stelle verfüllt, so dass die gewerblich genutzten Flächen zukünftig direkt an den Wald angrenzen, in der zu erhaltenden Waldfläche ist keine gewerbliche Nutzung vorgesehen – sie gehört also zu den gemäß der festgesetzten Grundfläche von Bebauung und sonstiger Versiegelung freizuhaltenden 20% der Flächen im GE. Ziel ist hier, den bestehende Waldbestand, d.h. den Waldcharakter der Fläche dauerhaft zu erhalten. Dazu sind alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten. Wenn einzelne Bäume und Sträucher – z.B. zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder im Rahmen der forstlichen Waldbewirtschaftung - gefällt werden müssen, sind Nachpflanzungen ggf. in Forstbaumschulqualität durchzuführen. Baustelleneinrichtungsflächen und -straßen sind außerhalb des Baumbestandes zu situieren. Der Kronentraufbereich ist vor Beeinträchtigung zu schützen.

Baumpflanzungen in Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Um den Straßenraum der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu gestalten und eine optische Rahmung des Gewerbegebiets nach Westen hin zu schaffen, sind entlang der Straße insgesamt zehn große Laubbäume (der Wuchsklasse I) zu pflanzen; drei dieser Bäume stehen im geplanten Straßenraum, die übrigen im Gewerbegebiet (siehe folgender Abschnitt). Aufgrund der Anordnung der Zufahrten zu den Lkw-Toren, die auf der gesamten Länge der westlichen Gebäudefassade vorgesehen sind, ist hier keine kontinuierliche Baumreihe vorgesehen, sondern vier Baumgruppen aus jeweils zwei bis drei Bäumen. Bezüglich der genauen Lage der einzelnen, hinweislich dargestellten Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche wird eine Festsetzung aufgenommen, die zusätzliche Flexibilität zur Gewährleistung ausreichender Abstände von vorhandenen Leitungstrassen und geplanten Hauseingängen, Zu- und Durchfahrten bietet (Verschiebbarkeit parallel zur Straßenachse). Außerdem wird die Festsetzung zur Mindestqualität für Straßenbäume so getroffen, dass die Höhe des Kronenansatzes der gepflanzten Bäume ein für den Straßenraum ausreichendes Lichtraumprofil bietet.

Baum- und Strauchpflanzungen Freiflächen im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird eine konkrete Pflanzdichte von großkronigen Laubbäumen der Wuchsklasse I, bezogen auf die nicht überbauten Flächen, festgesetzt – gemäß den Vorgaben der städtischen Begrünungssatzung (BegrS). Sieben dieser großkronigen Laubbäume sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, 15 weitere als kontinuierliche Baumreihe am Nordostrand entlang der Grenze zum benachbarten Gewerbebetrieb. Diese Baumreihe bildet eine Grünzäsur zwischen den beiden gewerblich genutzten Flächen, die bis zu den zu erhaltenden Gehölzstrukturen auf der Böschung der ehemaligen Gleistrasse reicht. Weitere 12 Baumpflanzungen sind südöstlich der geplanten Bebauung vorgesehen – neben einigen Großbäumen auch ein Baumhain aus sechs Laubbäumen der Wuchsklasse II, der als Aufenthaltsbereich und Erholungsraum für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Gewerbebetriebs dienen soll, um an Stelle einer öffentlichen Grünfläche entsprechend C 3.4 und C.3.5 des Baulandbeschlusses eine private Erholungsfläche für die Belegschaft zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist hier aufgrund der umliegenden Gewerbenutzungen, der schlechten Erreichbarkeit von Wohngebieten aus und der isolierten Lage des Plangebiets nicht sinnvoll.

Auch die Baumpflanzungen im GE können räumlich verschoben werden, um für die Folgeplanungen ausreichende räumliche Flexibilität zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume wird eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht. Eine Festsetzung zur verpflichtenden Nachpflanzung im Falle von abgängigen Baumpflanzungen gewährleistet den dauerhaften Fortbestand der geplanten Durchgrünung des Baugebiets.

Die folgende Artenliste dient als Richtschnur für die Auswahl der Strauch- und Baumarten für die festgesetzten Pflanzpflichten im Gewerbegebiet und in der Verkehrsfläche:

Pflanzenliste für die Artauswahl

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für die festgesetzten Baumpflanzungen im GE (Wuchsklasse I):

Acer platanoides 'Fairview' (Rotgrüner Spitzahorn Fairview)

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn Cleveland)

Alnus x spaethii (Purpur-Erle)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie Skyline)

Quercus cerris (Zerr-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus rubra (Amerikanische Eiche)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Sophora japonica ‘Regent‘ (Perlschnurbaum)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Tilia tomentosa ‘Brabant‘ (Silber-Linde)

Ulmus ‘Rebona‘ (Ulme Rebona)

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für die festgesetzten Baumpflanzungen im GE (Aufenthaltsbereich / „Baumhain“, Wuchsklasse II):

Aesculus x briothii (Scharlach-Kastanie)

Fraxinus ornus (Bluimen-Esche)

Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

*Pyrus pyraster (*Holzbirne)

Pyrus communis `Beech Hill` (Birne `Beech Hill`)

Quercus cerris (Zerr-Eiche)

Quercus frainetto (Ungarische Eiche)

Robinia pseudoacacia `Semperflorens` (Robinie)

Salix caprea (Salweide)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus latifolia `Henk Vink` (Breitblättrige Mehlbeere)

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Sorbus x intermedia (Oxelbeere)

Tilia cordata `Rancho` (Kleinkronige Winter-Linde)

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung an Haupt- und Nebengebäuden (Rankhilfe erforderlich):

Selbstklimmer:

Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘ (Wilder Wein)

Rankhilfe erforderlich:

Akebia quinnata (Akebie)

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)

Aristolochia tomentosa (Pfeifenwinde)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Celastrus orbiculatus (Baumwürger)

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)

Lonicera x tellmanniana (Gold-Geißblatt)

Parthenocissus tricuspidata ‘Veitchii’ (Wilder Wein)

Parthenocissus vitacea (Rankende Jungfernrebe)

Wisteria sinensis (Blauregen)

Des Weiteren werden im südlichen Randbereich des Gewerbegebiets drei zu bepflanzende Flächen festgesetzt – zwei über Pflanzpflichten und eine als Artenschutzmaßnahme (FCS-Fläche F2). Es handelt sich dabei um die im Zuge der Teilverfüllung der ehemaligen Gleistrasse neu entstehenden Böschungen (Pflanzfläche Nr. 1 und Fläche F2) sowie um eine dem zu erhaltenden Waldbestand vorgelagerte, zukünftig ebene Fläche vor der südlichen Ecke des geplanten Gebäudes (Pflanzfläche Nr. 2). Auf technische Böschungssicherungen (Stützwände, Gabionen etc.) ist zu verzichten und die neuen Böschungen, die nach aktueller Planung eine Maximalneigung von ca. 1:1,7 aufweisen und somit in etwa den bereits vorhandenen Böschungsneigungen entsprechen werden, stattdessen aus bindigem Boden zu modellieren. Bei Bedarf können zusätzlich Erosionsschutzmatten aus Kokos o.ä. verrottbaren natürlichen Materialien eingebaut werden. Der Einsatz von Kunststoffen, wie bspw. Polypropylen und Mikroplastik, kommt für die Böschungssicherung nicht zur Anwendung. Anschließend ist auf der Böschungsfläche Nr. 1 (und auf der ebenen Fläche Nr. 2) ein Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume II. und III. Ordnung) zu pflanzen, der einen Übergang zum zu erhaltenden Wald bildet (Fläche Nr. 2) bzw. an den bereits bestehenden, zu erhaltenden Waldmantel-Rest auf der Gegenböschung anbindet (Fläche Nr. 1). Im Zuge der Pflege ist in den beiden Flächen eine Entwicklung zu einem gestuften, strukturreichen Waldmantel zu fördern:

- In den ersten fünf Jahren Entwicklungspflege für die Pflanzflächen (v.a. Freischneiden zum Zurückdrängen konkurrenzstarken Aufwuchses, z.B. Robinie, Brombeere)
- Abschnittsweise einschürige Mahd des Krautsaumes mit dem Freischneider
- Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“ der gepflanzten Gehölze nach zehn Jahren, nach 15 Jahren und nach 20 Jahren

Auf der südostexponierten Böschung (FCS-Fläche F2) ist nach der Böschungsmodellierung aus bindigem Boden (Maximalneigung ca. 1:1,7) eine ca. 15-20 cm dicke Schicht aus sandigem Boden aufzubringen, der bei der Herstellung der Ausgleichsfläche A1 anfällt (s.u.). Auf den Auftrag von humosem Oberboden ist unbedingt zu verzichten, um nährstoffarme Standorte sicherzustellen. Auf ca. einem Drittel der Fläche ist das sandige Substrat ohne Pflanzmaßnahmen der weiteren Sukzession zu überlassen – falls sich hier Gehölze entwickeln, trägt dies zum Strukturreichtum bei. Auf den übrigen zwei Dritteln der Fläche F2 werden – ähnlich wie in der Ausgleichsfläche A1 (s.u.) - Mager- und Halbtrockenrasen angesät. Autochthones Saatgut ist dabei zu verwenden, eine geeignete Ansaatmischung wäre z.B. 05 „Mager- und Sandrasen“, Fa. Rieger-Hofmann (ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente). Alternativ kann die Fläche auch mit Mähgut von lokalen Magerrasenflächen angeimpft werden (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut). Die Pflege der angesäten Bereiche erfolgt analog zur Ausgleichsfläche A1 (s.u.), so dass sich keine Gehölze ansiedeln können.

Wurzelraum (unbefestigte Baumscheibe)

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraum. Da eine größere Baumscheibe die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise auch die Pflegekosten reduziert, wird eine Mindestgröße der bodenoffenen Baumscheibe von 16 m² pro Baum und eine Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt. Um Einschränkungen der Baumgesundheit durch zu flache Pflanzgruben zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindesttiefe von 1,20 m festgesetzt.

Wurzelraum (befestigte Baumscheibe)

Um trotz hoher Flächenansprüche anderer Nutzungen (z.B. Verkehrsplanung / Straßen) eine möglichst hohe Anzahl von Baumpflanzungen zu ermöglichen, werden für Ausnahmefälle, in denen nicht genug Fläche für die oben beschriebenen unbefestigten Baumscheiben zur Verfügung steht, detaillierte Vorgaben für eine alternative Bauweise gemacht, bei der nur eine kleinere unbefestigte Baumscheibe von mindestens 6 m² verbleibt, während der übrige Wurzelbereich im Sinne einer unterirdischen Wurzelraumerweiterung mit durchlässigen Belägen,

verdichtungsresistenten Substraten und einem Belüftungssystem herzustellen ist. So wird auch für diese Fälle die Baumgesundheit dauerhaft gewährleistet.

Begrünung von Stellplätzen / Stellplatzanlagen

Da innerhalb des Gewerbegebiets Stellplätze für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vorgesehen sind, deren genaue Lage aber jedoch nicht festgesetzt wird (lediglich hinweisliche Darstellung im Planblatt), werden Vorgaben zur Begrünung der Stellplatzanlagen über eine textliche Festsetzung gemacht. Diese orientiert sich inhaltlich an der städtischen Begrünungssatzung.

Versickerungsfähige Beläge:

Die baubedingte Versiegelung von Flächen verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge können Teile der anfallenden Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden, was die Ableitung in die Kanalisation verringert und positive mikroklimatische Effekte bewirkt. Daher wird für Feuerwehrzufahrten und befestigte Flächen im Gewerbegebiet die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu erhöhen sowie zunehmend auftretenden Starkregenereignissen entgegenzuwirken. Versickerungsfähige Beläge sind ein Beitrag zur Klimaanpassung und zur Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips. Die Festsetzung konkretisiert auch, was als wasserdurchlässiger Oberflächenbelag anzusehen ist. Um sicherzustellen, dass das Wasser auch tatsächlich versickern kann, werden auch Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit der Tragschichten und zur Fugenverfüllung gemacht. Von der Festsetzung explizit ausgenommen werden Zufahrts- oder Anlieferungsbereiche für den Schwerlastverkehr, um dort eine statisch ausreichende Oberflächenbefestigung zu ermöglichen. Konkret betrifft dies nach aktuellem Planungsstand die Vorflächen vor der westlichen Fassade, da dort auf nahezu der gesamten Länge Lkw-Tore geplant sind.

Fassadenbegrünung

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und für eine klimaangepasste Gestaltung des Gewerbegebiets, sind öffnungslose Fassadenabschnitte ab 3 m Wandlänge zu begrünen. Aus gestalterischen Gründen und als Maßnahme zur Klimaanpassung sind die im Satzungstext genannten Fassaden-/Abschnitte mit Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Fassadenbegrünungen haben vielfältige positive Wirkungen z.B. bauphysikalische, klimatische, ökologische, ökonomische und ästhetische Wirkungen. So wirken Begrünungen schall- und wärmedämmend, filtern Luftschadstoffe, bilden Sauerstoff und sorgen für eine kleinräumige Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Daneben können Fassadenbegrünungen im Rahmen der Biodiversitätsförderung als Nahrungs- und Lebensräume dienen, erfüllen Trittstein- und auch gestalterische Funktionen. Die Schaffung vertikaler Grünräume („Grünflächen der 2. Dimension“) trägt zudem zur Gliederung und Auflockerung von Fassaden bei, wirkt sich positiv auf die Gesundheit aus und bietet durch die ästhetische Wirkungen Identifikationsmöglichkeiten mit dem Gewerbegebiet.

Durch Mindestvorgaben zu Größe und Volumen der Pflanzbeete werden ausreichende Standortbedingungen für die Kletterpflanzen und somit eine dauerhafte optische Wirkung der Fassadenbegrünung sichergestellt.

In der oben aufgeführten Artenliste sind Empfehlungen für die zu verwendenden Pflanzen enthalten. Bei der Auswahl wurde angesichts der großen Gebäudehöhe darauf geachtet, hochwüchsige Arten zu verwenden, die größtenteils bis zu 20 m hoch werden können. Die maximal zulässige Wandhöhe liegt zwar bei 26,5 m im Süden und bei 34 m im Norden, als begrünbare Fassadenfläche wurde aber nur eine 20 m hohe Wand angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Begrünung ca. 50% der begrünbaren (also öffnungslosen) Fassadenflächen abdeckt.

Die Bilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Südwestfassade:	(65m+14m+29m)*20m = 2.160 m²	abzgl. Anteil Fenster und Türen ca. 40 %	1.296 m²
Südostfassade:	(54m+31m+31m)*20m = 2.320 m²	abzgl. Anteil Fenster und Türen 20%	1.856 m²
Nordostfassade:	107m *20m = 2.140 m²	abzgl. Anteil Fenster und Fassaden 10 %	1.926 m²
GESAMT:	**6.620 m²**	**begrünbarer Anteil der Fassaden**	**5.078 m²**

In die Festsetzung wurde zudem eine Pflicht zur Anbringung geeigneter Rankhilfen aufgenommen, falls Arten verwendet werden, die eine Rankhilfe benötigen (d.h. Schling- und Rankpflanzen). In der oben aufgeführten Pflanzenliste ist dies bereits entsprechend differenziert. Wichtig ist, dass angesichts der großen Höhe der zu berankenden Fassade als Kletterhilfe artspezifisch angepasste, robuste Seilsysteme aus Edelstahl für hohe Lasten in geeignetem Raster an der Fassade befestigt werden. Bei Verwendung von selbstklimmenden Kletterpflanzen muss die Begrünung in höheren und windexponierten Fassadenabschnitten trotzdem mit robusten Seilsystemen (für hohe Lasten) aus Edelstahl vor Windabriss und Absturz gesichert werden.

Die dauerhafte und fachgerechte Pflege der Fassadenbegrünung (Versorgung, Pflanzschutz und Schnitt) inkl. ausreichender Wässerung ist sicherzustellen.

Dachbegrünung Hauptgebäude

Begrünte Dächer erfüllen vielfältige ökologische, städtebauliche und freiraumplanerische Funktionen:

Durch Verdunstungseffekte sorgen sie für Kühlung an heißen Sommertagen und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Je nach Umfang des Bewuchses wirkt die Vegetation als Filter für Staub- und Schadstoffe aus der Luft und dient daneben auch als Lebensraum für Insekten. Grüne Dächer tragen somit auch zur Förderung der Biodiversität bei. Begrünte Dächer verzögern den Abfluss der Niederschläge und tragen zur Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung bei.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und der zu erwartenden Hitzebelastung von Städten (Urban-Heat-Island Effekt) gewinnt der Ansatz des Schwammstadtprinzips als Anpassungsstrategie zunehmend an Bedeutung. Grüne Dächer können durch die Speicherung und den Rückhalt von Niederschlagswasser einen wertvollen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation einerseits und zu einer bewussten Nutzung der Verdunstungskühle von Wasser andererseits leisten.

Zudem tragen begrünte Dächer als auflockernde bzw. gliedernde Grünelemente zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei und ermöglichen die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Freiräumen auf grauer Infrastruktur ohne weitere Flächenneuinanspruchnahme („Grünflächen der 3. Dimension“).

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. Eine Nutzung begrünter Flachdächer zur Energiegewinnung ist bei aufgeständerter Bauweise von Photovoltaikmodulen problemlos möglich; hier entstehen sogar wünschenswerte Synergieeffekte, z.B. durch die Auflast der Vegetationstragschicht. Um sicherzustellen, dass sowohl eine Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht als auch eine flächenhafte Dachbegrünung umgesetzt werden können, wird eine Festsetzung zur Kombinierbarkeit beider Nutzungen aufgenommen.

Die Dachbegrünung wird verpflichtend festgesetzt, und zwar für alle Dächer von Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m² (hier sind nur Flachdächer zulässig; dies entspricht einer maximalen Dachneigung von 7°, so dass eine Begrünung problemlos möglich ist). Die Art und Qualität der Dachbegrünung wird ebenso vorgegeben (extensive oder intensive Ausführung) wie der Mindestaufbau der Vegetationstragschicht in Höhe von 15 cm. Diese Aufbauhöhe ermöglicht artenreiche Bepflanzungen der Dächer (z.B. Stauden oder Gräser) und

bedingt eine erhöhte Wasserspeicherfähigkeit („Schwammeffekt“). Die Ausführung einschichtiger Bauweisen wird untersagt, um eine fachgerechte und dauerhaft funktionsfähige Begrünung zu erreichen und die Herstellbarkeit anspruchsvollerer Bepflanzungen nicht in Frage zu stellen.

Dachbegrünung Nebengebäude

Im vorliegenden Fall werden nach aktuellem Planungsstand zwar wohl kaum Nebengebäude oder Tiefgaragen errichtet werden, für den Fall, dass dies auf Bauantragsebene trotzdem vorgesehen wird, wird auch für Dächer von Nebengebäuden und Tiefgaragenzufahrten eine Dachbegrünung ab einer definierten Mindestfläche verpflichtend vorgegeben. Auch hier werden die Art der Begrünung und der Mindestaufbau der Vegetationstragschicht vorgegeben.

I.5.13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

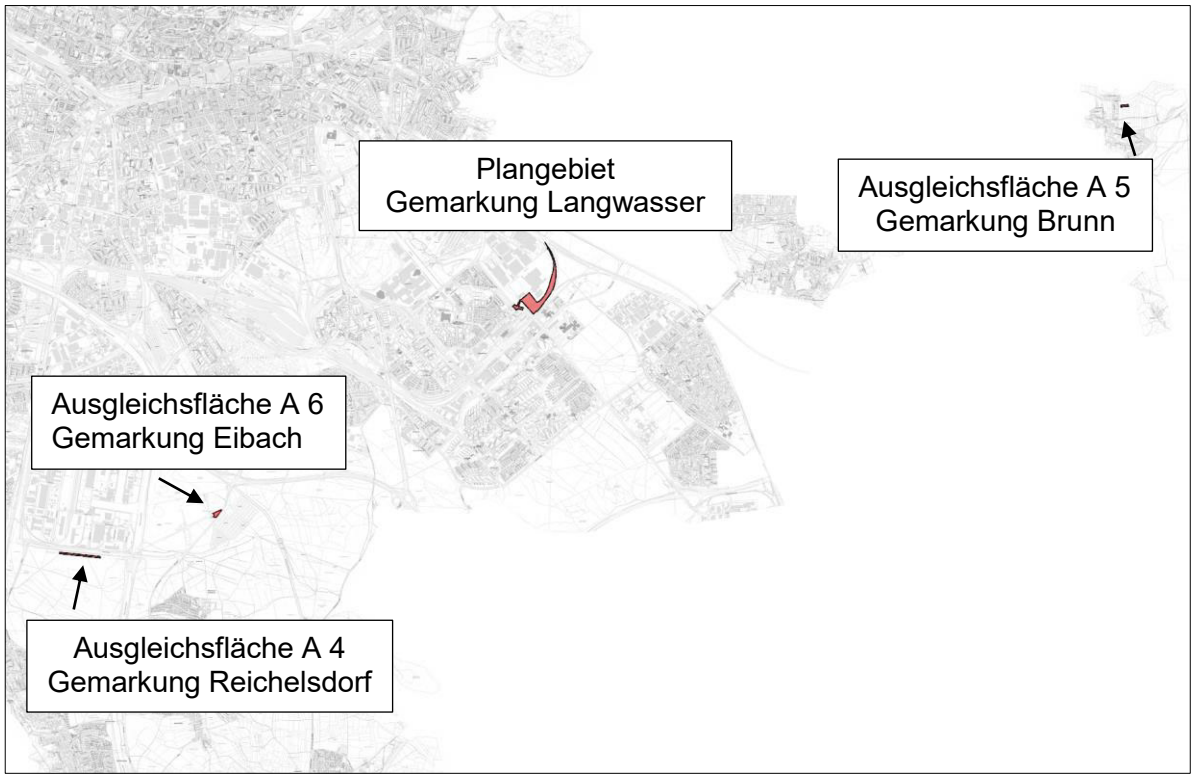


Abb.: Ausgleichsflächen innerhalb der Geltungsbereiche Nr. 1 (A1 – A3), Nr. 2 (A4), Nr. 3 (A5) und Nr. 4 (A6)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ausgleichsfläche A1 (innerhalb des Plangebiets, Geltungsbereich Nr.1):

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum des Investors, auf der die Maßnahmen in eigener Veranlassung umgesetzt werden.

Die Sohle der ehemaligen Gleistrasse soll durch gezielte Erdarbeiten zu einem strukturreichen Vegetationskomplex aufgewertet werden. Ziel ist es, den bisher noch nicht veränderten Schotterkörper des süd- bzw. östlichen Gleises (hier wurden bisher nur die Gleise und Schwellen abgebaut) zu entfernen und seitlich der Trasse in mehreren Haufen zu lagern – ähnlich wie im Bereich des nördlichen bzw. westlichen Gleises bereits erfolgt. Anschließend ist die so entstehende Mulde durch gezielte Eingriffe mit der Baggerschaufel unregelmäßig zu profilieren; Regelprofile und verdichtete Böschungen sind hier unbedingt zu vermeiden, um eine hohe Strukturvielfalt zu schaffen. Nach der Modellierung sind auf ca. 20% der Fläche Wurzelstöcke und Totholz (kürzere Baumstämme und dicke Äste) in die Mulde einzubringen. Auch die in der nördlichen bzw. westlichen Gleistrasse bereits bestehende Mulde wurde bisher nur in Teilbereichen unregelmäßig modelliert und mit Wurzelstöcken angereichert – dies

ist auch hier zu ergänzen und zu vervollständigen, wobei die bereits strukturreich umgestalteten Flächen unverändert zu belassen sind (Abgrenzung nach Angabe der ökologischen Baubegleitung). Die zwischen beiden Gleisen verlaufenden Kabelkanäle sind unverändert zu belassen, da sie laut saP evtl. Zauneidechsen und anderen Tierarten als Unterschlupf dienen könnten. In den seitlich, also zwischen den ehemaligen Gleisen und der Böschungsunterkante des Geländeeinschnitts gelegenen Bereichen ist vorhandener Gehölzaufwuchs zu entfernen (ohne Wurzelstockrodung oder sonstige Eingriffe in den Boden). Dabei sind aus Artenschutzgründen rotierende Geräte und Geräte mit erhöhtem Ansaugdruck zu vermeiden; eine händische Durchführung der Arbeiten ist zu empfehlen. Anschließend ist auf ca. 70% der vegetationsfreien Bereiche eine Ansaat durchzuführen, und zwar unter Verwendung von autochthonem, arten- und blütenreichem Regio-Saatgut für Mager- und Halbtrockenrasen (z.B. Mischung 05 „Mager- und Sandrasen“, Fa. Rieger-Hofmann, ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente). Alternativ kann die Fläche auch mit Mähgut von lokalen Magerrasenflächen angeimpft werden (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut). Die übrigen ca. 30% der vegetationsfreien Bereiche verbleiben als offene Schotter- und Sandflächen.

Die **Pflegemaßnahmen** auf der Fläche sollen dem Ziel dienen, das Mosaik aus Mager- oder Halbtrockenrasen und offenen Schotter- und Sandflächen zu erhalten, also vor allem ruderale Besiedelungs- und Sukzessionsprozesse (inkl. Verbuschung) zu verhindern. Dazu ist die Vegetation in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zwischen Ende Oktober und Ende Februar händisch (bei stärkeren Trieben) oder durch Mahd (bei schwächeren Trieben) zurückzuschneiden. Spärlich bewachsene, magere Bereiche mit geringer Biomasseproduktion können davon jeweils ausgespart werden. Ab dem 6. Jahr kann die Frequenz der Pflegegänge voraussichtlich auf einen drei-Jahres-Rhythmus reduziert werden; Näheres wird im Rahmen des Monitorings festgelegt. Das Mahdgut aus Mager- bzw. Halbtrockenrasenbereichen ist in der Fläche zu belassen, das Mahdgut aus nährstoffreicheren Bereichen mit größerer Biomasseproduktion ist aufzunehmen und abzufahren. Bei Rückschnitt bzw. Mahd sind die Vorgaben des Artenschutzes zu beachten.

<u>Ausgleichsfläche A2 (innerhalb des Plangebiets, Geltungsbereich Nr.1):</u>

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum des Investors, auf der die Maßnahmen in eigener Veranlassung umgesetzt werden.

Der von Kiefern dominierte Nadelwald oberhalb der Böschungsoberkante der ehemaligen Gleistrasse ist durch geeignete forstbauliche Maßnahmen langfristig in einen naturnahen Laubmischbestand umzubauen, d.h. die Laubholzarten, die durch Naturverjüngung bereits im Unterwuchs vorhanden sind, werden durch Pflegemaßnahmen gefördert und alle Nadelgehölze im Unterwuchs gezielt aus dem Bestand entnommen (Stammdurchmesser 5-10 cm). Außerdem ist die Baumschicht deutlich auszulichten, indem ca. 30-40% der Kiefern entfernt werden (Einzelstammrodung, um eine gleichmäßige Dichte im Waldbestand zu erhalten). Dabei ist darauf zu achten, dass tote oder totholzreiche Bäume nicht gezielt gefällt werden; außerdem sind die in der saP definierten Maßnahmen zur Förderung von Biotopbaum-Anwärtern innerhalb der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen. Anschließend ist eine fachgerechte forstliche Unterpflanzungsmaßnahme mit Laubgehölzen durchzuführen; Pflanzdichte und -qualitäten, Artauswahl und weitere Details sind mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim abzustimmen.

Über eine Dauer von 20 Jahren soll ein langfristiges Monitoring durch einen fachkundlichen Experten zur Erfolgskontrolle des Zielzustands und ggf. zur Steuerung evtl. erforderlicher Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Eine zweijährliche vegetationskundliche Übersichtsbegehung ist dabei vorgesehen.

Zur Erhöhung des Totholzanteils sind – zusätzlich zum Erhalt totholzreicher Bäume – einige bei den Fällungen angefallene Stämme auf 2-Meter-Stücke zu schneiden und an ca. zehn Stellen in der Ausgleichsfläche A2 zu losen Haufen aufzuschichten. Außerdem sind langfristig möglichst viele absterbende oder abgestorbene Bäume – besonders an Bestandsrändern – den höhlenbauenden Spechten und dem natürlichen Zerfall (mit abstehender Rinde etc.) zu überlassen (= CEF-Maßnahme C1b). Eine kurzfristige Schaffung von Ersatzquartieren an

geeigneten Bäumen durch Installation von Fledermaus-Kästen ist über die CEF-Maßnahme C1a vorgesehen, die zum Teil ebenfalls in der Fläche A2 gelegen ist.

Der ebenfalls von Kiefern dominierte, dichte Nadelwald auf der steilen Böschung der ehemaligen Gleistrasse (im nordöstlichen Randbereich der Ausgleichsfläche A2) ist zu einem gestuften und strukturreichen Waldmantel umzugestalten. Dazu ist der Kiefernbestand auf der Böschung zu roden (ohne Rodung der Wurzelstöcke). Anschließend ist ein Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Kleinbäume) zu pflanzen. Im Zuge der **Pflege** ist eine Entwicklung zu einem gestuften, strukturreichen Waldmantel zu fördern:

- In den ersten fünf Jahren Entwicklungspflege für die Neupflanzungen (v.a. Freischneiden zum Zurückdrängen konkurrenzstarken Aufwuchses, z.B. Robinie, Brombeere)
- Abschnittsweise einschürige Mahd des Krautsaumes abwechselnd im Oktober und Ende März
- Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“ der gepflanzten Gehölze nach zehn Jahren, nach 15 Jahren und nach 20 Jahren

Ausgleichsfläche A3 (innerhalb des Plangebiets, Geltungsbereich Nr.1):

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum des Investors, auf der die Maßnahmen in eigener Veranlassung umgesetzt werden.

Der von Kiefern dominierte und im Bestandsplan als Nadelwald eingestufte Baumbestand auf der schmalen, nach Norden hin spitz zulaufenden Fläche zwischen der ehemaligen Gleistrasse und den in Betrieb befindlichen Bahngleisen soll zu einem laubholzreichen, nach Westen und Osten zu den Gleisen hin gestuften und strukturreichen Waldmantel umgestaltet werden, der Lebensräume für zahlreiche Brutvögel bieten kann und sich am besten als (zweiseitiger) Waldmantel beschrieben lässt. Dazu ist der Kiefernbestand zu mindestens zwei Dritteln zu fällen, wobei v.a. im zentralen, höhergelegenen Bereich Kiefern stehen bleiben könnten (Windexposition beachten), während vor allem die auf den Böschungen befindlichen Waldränder gerodet werden. Anschließend ist in den gerodeten Bereichen ein Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Kleinbäume) zu pflanzen. Im Zuge der **Pflege** ist eine Entwicklung zu einem gestuften, strukturreichen Waldmantel zu fördern:

- In den ersten fünf Jahren Entwicklungspflege für die Neupflanzungen (v.a. Freischneiden zum Zurückdrängen konkurrenzstarken Aufwuchses, z.B. Robinie, Brombeere)
- Abschnittsweise einschürige Mahd des Krautsaumes abwechselnd im Oktober und Ende März
- Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“ der gepflanzten Gehölze nach zehn Jahren, nach 15 Jahren und nach 20 Jahren

Sämtliche Rodungs-, Fällungs- und Entbuschungsmaßnahmen **in den Ausgleichsflächen A1-A3** sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. durchzuführen. Weitere Details zu den Rodungszeiträumen sind der saP zu entnehmen.

Eine ökologische Baubegleitung durch einen Biologen ist erforderlich, um überall dort, wo Zauneidechsen oder Kreuzkröten vorkommen könnten, angepasste Arbeitsweisen und -zeiträume entsprechend den Aktivitäts- und Ruhezeiten der Tiere sicherzustellen.

Über die auf die Umsetzung der Maßnahmen folgenden 20 Jahre hinweg ist eine jährliche faunistische Übersichtsbegehung durch einen fachkundlichen Experten zur Erfolgskontrolle der einzelnen Maßnahmen und ggf. zur Steuerung evtl. erforderlicher Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Ausgleichsfläche A4 (separater Geltungsbereich Nr. 2):

Es handelt sich hier um eine Ökokontofläche, auf der die Maßnahmen durch den Ökokontobetreiber (Bayerische Staatsforsten AöR, Team Kompensation) bereits umgesetzt wurden; dabei wurden die Vorgaben für die Schutzzone der hier verlaufenden Wassertransportleitung der N-Ergie mit begleitendem Fernwirkkabel berücksichtigt.

Hier handelt es sich um einen Waldrandbereich an der Wiener Straße - eine Teilfläche der Flurnummer 536, Gemarkung Reichelsdorf – der von den Bayerischen Staatsforsten umgestaltet, naturnah entwickelt und entsprechend gepflegt werden soll. Dort besteht ein bislang ungestufter, nordexponierter Waldrand mit vorgelagerten Wiesenbrachen bzw. ruderalen Wiesen unter einer früheren Freileitungstrasse. Der Waldbestand besteht v.a. aus Wald-Kiefern, beigemengt finden sich Zitter-Pappeln und Hänge-Birken, in Teilen auch Schwarz-Erlen. Strauchvegetation ist bisher nur untergeordnet vorhanden. Die Einstufung der einzelnen in der Ausgleichsfläche enthaltenen Teilflächen ist den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen; sie zeigt ein kleinräumiges Mosaik unterschiedlicher Biotop-/Nutzungstypen.

Das für diese Fläche erarbeitete Maßnahmenkonzept der Bayerischen Staatsforsten ist in Anlage 6 beigefügt, die „Umrechnung“ der Bilanzierung von der (von den Staatsforsten verwendeten) BayKompV auf die Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg in Anlage 7.

Entwicklungsziel: Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum

Das Entwicklungsziel der gesamten Ausgleichsfläche A4, dass im Konzept der Bayerischen Staatsforsten (Anlage 6) in verschiedene Biotop-/Nutzungstypen nach BayKompV aufgegliedert wurde, entspricht nach der KostenerstattungsbetragsS dem Biotop-/Nutzungstyp 2.2 „Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum“. Dieser hat nach der o.g. Satzung im Entwicklungsziel eine Wertigkeit von 0,7. Aufgrund der heterogenen Standortbedingungen ist jedoch im Zielzustand eine besonders hohe Strukturvielfalt zu erwarten. Außerdem wird durch die Zurücknahme des Waldes, also den Umbau zu einem gestuften Waldrand, die Besonnung der nördlich angrenzenden Flächen verbessert, was auch über die Grenzen der Ausgleichsfläche hinaus positive Auswirkungen auf die Vegetationszusammensetzung hat. Aus diesen Gründen entstehen auch positive Effekte auf die Lebensraumqualität und Artenvielfalt von Insekten und anderen Wirbellosen, die wiederum als Nahrungsquelle für schützenswerte Arten wie die Zauneidechse und die Kreuzotter von Bedeutung sind. Aus diesen Gründen wird die Bewertung des Entwicklungsziels hier mit dem Faktor 0,8 angesetzt.

Ausgleichsfläche A5 (separater Geltungsbereich Nr. 3):

Es handelt sich hier um eine Ökokontofläche, auf denen die Maßnahmen durch den gewerblichen Ökokontobetreiber (Alexander Mann, Leinburg) noch umzusetzen sind.

Das Flurstück Nr. 99, Gemarkung Brunn liegt nahe dem östlichen Ortsrand von Brunn und bildet die zentrale Teilfläche eines einheitlich bewirtschafteten Ackerschlages, der sich über die Flurstücke 100 (nördlich angrenzend) und 98 (südlich angrenzend) erstreckt. Es liegt auf einer Anhöhe ca. 390 m über NN und ist mit sehr leichter Neigung SE-exponiert. Aktuell wird es laut Ortsbegehung und Einschätzung des Ausgleichspotentials durch das Umweltamt (Stand 22.2.2023) landwirtschaftlich genutzt, wobei es sich auf dem Westteil der Fläche um eine Herbsteinsaat von Wintergetreide handeln dürfte; der kleinere, zum amtlich kartierten Stadtbiotop Nr. 1605.002 gehörende Teilbereich im Osten wird als Extensivwiese genutzt. Hier, sowie auf der gesamten Biotopfläche Nr. 1605.002, kommen Magerzeiger vor, an mehreren Stellen wurden Kleinbestände von Sand-Grasnelke aufgefunden; lokal sind auch staunasse Feuchtbereiche mit aufkommender Flatterbinse vorhanden (ebd.).

Da der Pächter die Fläche abgegeben hat (Pachtvertrag läuft zum 01.01.2024 aus), kann ausgeschlossen werden, dass die Fläche für den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes unverzichtbar ist. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange wird auch aus den folgenden Gründen nicht gesehen:

- Die Fläche ist nur zum Teil als Acker genutzt, ein Teil ist Mahdgrünland.
- Die Fläche ist teilweise sehr sandig und der Boden daher nicht besonders ertragreich.
- Die Fläche wurde bisher immer wieder für Förderprogramme genutzt, da der eine reguläre Nutzung nicht attraktiv genug machte.

Die Entwicklungsziele für die beiden Teilflächen wurden auf Grundlage der o.g. Potentialabschätzung gewählt. Demnach soll der intensive Acker in eine extensive Wiese ohne Düngung umgewandelt werden, die biotopkartierte Extensivwiese in einen nach §30 BNatSchG geschützten Mager- und Halbtrockenrasen. Die Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist in Anlage 8 beigefügt, eine Kartendarstellung der Biotopwerte im Bestands- und Zielzustand ist in Anlage 13 enthalten.

Dazu ist der Acker mit Saatgut aus umgebenden Spenderflächen (artenreiche, z.T. als FFH-Lebensraumtyp 6510 eingestufte Wiesen um Brunn) oder – falls keine geeigneten Spenderflächen gefunden werden – mit artenreichem Regio-Saatgut einzusäen (z.B. Mischung 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese/Fettwiese“, Fa. Rieger-Hofmann, ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente). Die Bodenvorbereitung sollte durch Anlage einer Schwarzbrache mit Bodenbearbeitung mindestens ein Jahr vor Ansaat erfolgen. In der bestehenden Extensivwiese ist ein lokales Anreißen und „Animpfen“ der Fläche durch Schlitzsaat zu empfehlen (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut. Autochthone Saatgutmischung für arten- und blütenreiches, mageres Grünland oder Saatgutgutübertragung von Spenderflächen in der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flur).

Die Gesamtfläche ist anschließend durch Beweidung mit Schafen (Triftweide, kein Pferch) oder über ein entsprechendes Mahdregime auszuhagern und zu **pflegen**:

- Aushagerungsphase: dreischürige Mahd: erste Mahd ab 15.05., zweite Mahd ab Ende Juni, dritte Mahd Ende August / Anfang September, jeweils mit Abtransport des Mähguts;
- Nach 5 Jahren Umschwenken auf zweischürige Mahd (erste Mahd ab Anfang Juni, zweite Mahd Ende August / Anfang September) mit Abtransport des Mähguts

<u>Ausgleichsfläche A6 (separater Geltungsbereich Nr. 4):</u>

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum der Bayerische Staatsforsten AöR, auf der der Investor die Maßnahmen in eigener Veranlassung umsetzten wird. Die hier geplanten Ausgleichsmaßnahmen unter der 110 kV Freileitung (s.u.) wurden mit der N-Ergie abgestimmt, um Konflikte bzgl. der Freileitung zu vermeiden (Erdanker der Masten etc.). Die Fläche stand gerade aufgrund der Lage unter der Freileitung als Ausgleichsfläche zur Verfügung, da dort keine reguläre Forstwirtschaft möglich ist.

Diese Fläche liegt in geringer Entfernung nordöstlich des Naturschutzgebiets „Sandgruben am Föhrenbuck“ (NSG-00407.01), das eine stabile Population der Kreuzkröte aufweist. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dienen neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch als FCS-Maßnahme (Maßnahme F4), indem neue Lebensräume für die Kreuzkröte geschaffen werden. Dazu ist der dichte Bewuchs aus Stockausschlägen von Traubenkirschen und Robinien zu roden (durch oberflächliches Fräsen, z.B. mit einem Forstmulcher).

Im zentralen Bereich werden mehrere Kleingewässer angelegt, die einzelne tiefere, dauerhaft wasserführende Stellen, überwiegend aber flache (Ufer-)Zonen haben (Flachwasseranteil, d.h. bis 30 cm Tiefe: mind. 80 %). Insgesamt ist eine Gewässerfläche von ca. 1.000 m² geplant.

Aus dem Aushubmaterial wird am südöstlichen Rand, zum Marthweg hin, ein ca. 5 m hoher Wall aufgeschüttet und mit einer heimischen, standortgerechten Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen bepflanzt, die als Vogelnährgehölze dienen (Amelanchier ovalis, Ligustrum vulgare, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Sorbus aria). Die Baumreihe entlang des Marthweges bleibt erhalten; der Wall muss außerhalb der Kronentraufe dieser Bäume liegen.

Die verbleibenden Flächen (Landlebensraum) werden aus dem anstehenden sandigen Bodenmaterial gestaltet (nährstoffarmes Substrat mit lockerer Bodenoberfläche). Sie sind mit einer arten- und blütenreichen Regio-Saatgutmischung für Mager- und Halbtrockenrasen anzusäen (z.B. Mischung 05 „Mager- und Sandrasen“, Fa. Rieger-Hofmann, ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente), jedoch so, dass ein hoher Anteil an offenen Sandstellen in Gewässernähe verbleibt. Autochthones Saatgut ist dabei zu verwenden. Alternativ kann die Fläche auch mit Mähgut von lokalen Magerrasenflächen angeimpft werden (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut).

Entlang der Nordseite der Fläche werden zum Kiefernwald hin Totholz– und Steinhaufen als Tages- oder Winterverstecke für die Kreuzkröte angelegt.

Die Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist in Anlage 9 beigefügt, eine Kartendarstellung der Biotopwerte im Bestands- und Zielzustand ist in Anlage 14 enthalten.

Die Durchführung der Maßnahmen sollte im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.2. erfolgen.

Pflege: Die Stillgewässer sollten – nach Maßgabe der ökologischen Baubegleitung / Monitoring - im Abstand von ca. 2-3 Jahren überarbeitet/ nachmodelliert und ggf. teilentlandet werden. Im Landlebensraum ist die Vegetation in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zwischen Ende Oktober und Ende Februar händisch (bei stärkeren Trieben) oder durch Mahd (bei schwächeren Trieben) zurückzuschneiden. Spärlich bewachsene, magere Bereiche mit geringer Biomasseproduktion können davon jeweils ausgespart werden. Ab dem 6. Jahr kann die Frequenz der Pflegegänge voraussichtlich auf einen drei-Jahres-Rhythmus reduziert werden; Näheres wird im Rahmen des Monitorings festgelegt. Das Mahdgut aus Mager- bzw. Halbtrockenrasenbereichen ist in der Fläche zu belassen.

Ausgleichsfläche A7 (außermärkische Ausgleichsfläche):



Abb.: Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb des Stadtgebiets) – Lage (Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)



Abb.: Ausgleichsfläche A7 – Maßnahmen

Es handelt sich hier um eine Ökokontofläche, auf denen die Maßnahmen durch den gewerblichen Ökokontobetreiber noch umzusetzen sind.

Die Teilfläche der Flurnummer 849, Gemarkung Neunhof, Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist ca. 700 m nördlich von Neunhof im Waldgebiet „Ziegelholz“ gelegen. Da diese Fläche außerhalb des Stadtgebiets Nürnberg liegt, kann hier keine Zuordnungsfestsetzung getroffen werden. Die dort geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden daher im Bebauungsplan nur hier in der Begründung erwähnt; die eigentliche Sicherstellung der Maßnahmenumsetzung erfolgt durch städtebauliche und privatrechtliche Verträge sowie durch dingliche Sicherung (Reallast und Grundbucheintrag). Die Umsetzung wird durch den Eigentümer, einen gewerblichen Ökokontobetreiber, organisiert.

Hier soll ein forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil in einen naturnahen Wald mit potentieller, natürlicher Vegetation (hier: Buchenwald basenreicher

Standorte, FFH-Lebensraumtyp 9130) und einen forstwirtschaftlich geprägten Wald mit hohem Laubholzanteil umgewandelt werden. Um die zu erwartende Waldentwicklung auf der Fläche möglichst realistisch abzubilden, wird bei der Bilanzierung nach KostenerstattungsbetragsS ein Mischwert aus den beiden oben genannten Biotop-/Nutzungstypen angesetzt. Die Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist in Anlage 10 beigefügt.

Dazu sind im Ausgleichskonzept des Ökoflächenanbieters folgende Erstgestaltungsmaßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung Nadelholzanteil durch Waldumbau auf ein Mindestmaß für die Tanne.
- Weitständige Pflanzmaßnahme von Rot-Buche, Trauben-Eiche und Stiel-Eiche als Hauptbaumart
- Pflanzung von Tanne, Spitz-Ahorn, Vogel-Kirsche und Hainbuche als Begleitbaumarten

Die Fläche wird im Vorgriff der Pflanzmaßnahmen gegen Wildverbiss eingezäunt und anschließend der Sukzession bzw. der natürlichen Waldentwicklung überlassen; Nachpflanzungen und Pflegemaßnahmen erfolgen nach Bedarf.

I.5.13.1. Artenschutz

In der saP sind zahlreiche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung hinsichtlich des besonderen Artenschutzrechts aufgeführt. Sie sind mit den Bezeichnungen V1 bis V10 benannt und in der saP ausführlich beschrieben. Die Maßnahmen dienen dem Abfangen gefährdeter Tiere (Zauneidechsen und ggf. Kreuzkröten) vor Baubeginn, der Kontrolle von Habitatbäumen auf Besiedelung vor Baubeginn und dem Schutz der Populationen während der Bauzeit und dem späteren Betrieb (durch Baumschutzmaßnahmen, Kleintierschutzzäune und kleintiersichere Abdeckung von Bodenöffnungen).

Aufgrund des zum Teil fehlenden Bezuges zur Bodennutzung sind die CEF-Maßnahmen C3 und die FCS-Maßnahmen F1, F3 und F5 im Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht festsetzbar. Die Nummerierung der Flächen aus der saP und dem Artenschutz-Konzept wurde trotzdem auch im B-Plan beibehalten.

Folgende Maßnahmen müssen gemäß den Festsetzungen ergriffen und vor dem Beginn des Eingriffs in Habitate der jeweiligen Art beendet werden, um den Erhaltungszustand der **lokalen** Populationen der betroffenen Arten zu erhalten (CEF-Maßnahmen):

C1a: Um Ersatzquartiere für die betroffenen Fledermausarten zu schaffen, müssen vor den Fällungen der Habitatbäume, die in der saP konkret verortet sind, in den zu erhaltenden Waldflächen entlang des Fahrweges zwischen Gleiwitzer Straße und Bahnanlagen auf den Flurnummern 180/2352 und 180/2307 Ersatzquartiere geschaffen werden. Dabei müssen dreimal so viele Ersatzquartiere hergestellt werden, wie Quartiere verloren gehen. Dazu sollen an geeigneten Fledermaus-Kästen aufgehängt werden.

C1b: Außerdem soll in den zu erhaltenden Wäldern in der Ausgleichsfläche A2 langfristig die Totholzbildung und damit die natürliche Entstehung neuer Quartiere für Fledermäuse und Vögel gefördert werden, indem absterbende und bereits abgestorbene Bäume erhalten werden. Da C1b nicht vor Beginn der Eingriffe wirksam werden kann, muss zusätzlich C1a durchgeführt werden. Beide Maßnahmen sind im Artenschutz-Konzept ausführlich beschrieben.

C2: In der Planzeichnung wird am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Bahntrasse eine ca. 2.500 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier: CEF-Maßnahme zeichnerisch festgesetzt. Dort muss ein Ersatzlebensraum für die verlorengehenden Habitate der Zauneidechse geschaffen werden. Die Fläche ist größtenteils verbuscht, also derzeit für die Art nicht geeignet, weist aber aufgrund ihrer südostexponierten Lage angrenzend an die für Zauneidechsen interessante Bahntrasse und guten Besonnung ein hohes Potential für Artenschutzmaßnahmen auf. Um den Bereich für die Art nutzbar zu machen, muss das schmale Gehölz aus Jungbäumen und Sträuchern an der Grenze zum Bahnkörper Bahntrasse und bestehender

Rückegasse stark ausgelichtet werden, indem es abschnittsweise auf den Stock gesetzt und langfristig kurzgehalten wird; stellenweise wird der Aufwuchs bis zum anstehenden Sandboden entfernt, um offene Bodenstellen zu schaffen. Anschließend ist die Fläche mit Habitatstrukturen für die Art in Form von 10 Stein-/Holzschüttungen bzw. -haufen mit umgebendem Sandkranz anzureichern. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes muss bereits vor dem Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen von der Eingriffsfläche und bis Ende Februar fertiggestellt sein, damit sie von den Eidechsen nach der Überwinterung genutzt werden kann. Die Maßnahme ist im Artenschutz-Konzept ausführlich beschrieben.

Folgende Maßnahmen müssen gemäß den Festsetzungen außerdem durchgeführt werden, um sind den Erhaltungszustand **anderer** (also nicht der lokalen) **Populationen** betroffener Arten zu fördern (FCS-Maßnahmen):

F2: Bei dieser Maßnahme handelt es sich trotz der Nähe zum Eingriff um eine FCS-Maßnahme, da sie erst zeitlich versetzt, also nach Umgestaltung des Geländes im Zuge der Baumaßnahmen, hergestellt werden kann. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Nummer 3 (neu geplante südostexponierte Böschung östlich des GE 1) ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. Die Gestaltung der Böschung soll einen Magerstandort erzeugen, der eine geringe Tendenz zum Verbuschen hat. Die konkrete Ausführung ist auf S. 38 beschrieben, da die Pflanzmaßnahmen über eine Umgrenzung für Pflanzbindungen im Gewerbegebiet konkret festgesetzt sind. Eine ausführlichere Beschreibung ist dem Artenschutz-Konzept zu entnehmen.

F4: Im Aktionsradius der lokalen, durch die Planung beeinträchtigten Population der Kreuzkröte können laut saP keine Ersatzhabitate Geltungsbereich geschaffen werden. Daher muss für die Art eine FCS-Maßnahme an anderer Stelle durchgeführt werden. Dies ist innerhalb der Ausgleichsfläche A6 vorgesehen, also angrenzend an das Naturschutzgebiet „Sandgruben am Föhrenbuck“ (NSG-00407.01), innerhalb dessen seit vielen Jahren eine Kreuzkröten-Population besteht. Deren Habitat wird durch die gezielte Schaffung von Laichplätzen und Landlebensräumen auf einer aktuell stark verbuschten Fläche erweitert. Die konkreten Maßnahmen auf der ca. 4.850 m² großen Fläche entsprechen den Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A6 und sind daher nicht weiter beschrieben. Eine ausführlichere Beschreibung ist dem Artenschutz-Konzept zu entnehmen.

Außerdem werden detaillierte Vorgaben für die Ausführung der Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen festgesetzt, um die Auswirkungen auf Insekten und deren Prädatoren (z.B. Fledermäuse) möglichst gering zu halten.

I.5.14. EINFRIEDUNGEN

Durch Einfriedungen soll trotz Ihrer abgrenzenden Funktion zum Schutz der Betriebsgelände keine abschirmende Wirkung entstehen. Diese Festsetzung dient einem einheitlichen Erscheinungsbild. Daher werden transparente Einfriedungen (Metallgitterzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Die Materialwahl für Einfriedungen (Metallgitterzäune, verzinkt und unbeschichtet) ist so gewählt, dass diese eine lange Lebensdauer aufweisen. Zudem wird durch den Ausschluss von nicht durchlaufenden Sockeln die Durchquerbarkeit und einer Bodenfreiheit von 15cm der Flächen für Kleintiere sichergestellt.

I.5.15. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Ziel der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen ist es, im Zuge der Baumaßnahmen die Veränderung der bestehenden Topographie so gering wie möglich zu halten und steile, hohe Höhensprünge (z.B. Stützmauern) zu vermeiden. Dazu wird eine Festsetzung getroffen, die Stützmauern an den Grundstücksgrenzen am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs untersagt und eine Maximalneigung der dortigen Böschungen vorgibt.

Außerdem wird eine Maximalneigung für die im Zuge der Teilverfüllung der ehemaligen Gleistrasse entstehende Böschung angegeben, die der Neigung der bereits vorhandenen

Böschungen der Gleistrasse entspricht; über die grünordnerischen Festsetzungen für zu bepflanzende Flächen im GE ist bereits sichergestellt, dass dort keine Stützmauern, Gabionen oder ähnliche technische Hangsicherungen entstehen.

Für alle außerhalb des geplanten Gewerbegebiets gelegenen Böschungen der Gleistrasse wird eine Veränderung untersagt, so dass dort Topographie und Vegetation erhalten bleiben.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4670 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 15.04.2021 ein Verfahren eingeleitet; die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum 03.05.2021 – 07.06.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 14.08.2023 – 25.09.2023. Im nächsten Schritt soll der Entwurf im Ausschuss behandelt werden.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts wurde in Abstimmung mit der Verwaltung erstellt. Er stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Durch die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten, zum Teil brachliegenden, zum Teil forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die zum Teil im B-Plan 4504 als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten, da bisher unversiegelte, bewachsene Flächen (darunter Waldflächen mit z.T. hohem Laubholzanteil) versiegelt und bebaut werden. Auch für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt führt die Planung zu erheblich negativen Auswirkungen, da die vom Eingriff betroffene Vegetation auch zahlreichen, z.T. schützenswerten Tierarten als Lebensraum dient. Bezüglich aller anderen hier zu prüfenden Schutzgüter sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten, da erhebliche Immissionsbelastungen (Menschl. Gesundheit, Luft) nicht zu erwarten sind und da das Energiekonzept zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung vorsieht (Klima).

Eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist 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	kein Bedarf
Boden	erheblich	kein Bedarf
Wasser	erheblich	kein Bedarf
Pflanzen	erheblich	kein Bedarf
Tiere	erheblich	kein Bedarf
Biologische Vielfalt	erheblich	kein Bedarf
Landschaft	nicht erheblich	kein Bedarf
Menschliche Gesundheit		kein Bedarf
• Erholung	nicht erheblich	kein Bedarf
• Lärm	nicht erheblich	kein Bedarf
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	kein Bedarf
Luft	nicht erheblich	kein Bedarf
Klima	nicht erheblich	kein Bedarf
Abfall	nicht erheblich	kein Bedarf
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	kein Bedarf

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 03.05.2021 bis 07.06.2021statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 03.05. bis einschließlich 07.06.2021 statt. Es gingen 9 Stellungnahmen zu ausschließlich öffentlichen Belangen ein. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft. Änderungen an der Planung sind aufgrund der Stellungnahmen nicht veranlasst.

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

<u>Hinweis auf mehrere Belange der Verkehrsplanung</u>

- Erschließung des Gebietes von der Poststraße aus, um Eingriff in die Natur minimal zu halten
- Erhalt bestehende Kreuzung (Kreuzung Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße) im Ist-Zustand
- Berücksichtigung einer Radverkehrsanlage entlang der neu geplanten Straße
- Trennung von Rad- und motorisiertem Verkehr entlang der neu geplanten Straße

- Genügend Flächen am Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Privatstraße (Einfädelung, Querung, etc.) vorsehen
- Forderung nach Radweg entlang der Thomas-Mann-Straße
- Forderung den Lärmschutzwall zu erhalten und die ÖPNV weiter auszubauen

Da zwischen der Poststraße und dem Plangebiet ein privates Grundstück liegt, ist die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über die Poststraße nicht umsetzbar. Entlang der künftigen Erschließungsstraße wird ein gemeinsamer Rad- und Gehweg vorgesehen, um den motorisierten Verkehr von Radfahrern und Fußgängern zu trennen. Die Führung des Radverkehrs im Bereich Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/ Privatstraße wurde in enger Abstimmung mit der Verwaltung optimiert. Da nur der Knotenpunkt Thomas-Mann-Straße/Gleiwitzer Straße/Privatstraße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt, ist die Planung eines Radweges entlang der Thomas-Mann-Straße nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Ablagerung von Abfällen

Im Geltungsbereich sind keine Deponiekörper vorhanden und keine Grundwassermessstellen bekannt.

Hinweis auf Belange der Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

- Keine nachhaltige und klimagerechte Entscheidung, zwei geltender B-Pläne durch einen neuen B-Plan zu ersetzen
- Angestrebte Flächenneuordnungen sind problematisch, da das Gebiet bereits als Ausgleichsfläche des B-Plans Nr. 4504 dient
- Ausgleichs- / Schutzmaßnahmen fallen weg
- Forderung, die festgesetzten Ausgleichsflächen zu erhalten
- Bahnflächen fallen weg (wie hier das Schotterbett)
- Problematische Neuansiedlung des Gewerbes anstelle eines Erhaltenswerten Waldes
- Der " Grüne" Stadtteil Langwasser wird seines Grüns beraubt
- Missachten der erarbeiteten Konzepte (Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (2014), S.6 UB)
- Widerspruch zum UB
- Durch die Planung kommen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut "Fläche" zu
- Versiegelungsgrad zu hoch
- Widerspruch zu Vorgaben der EU (SDGs & Green Deal)

Die Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsflächen durch eine neue Baufläche wurde bereits zu Beginn des Verfahrens mit der Stadt abgestimmt; der Flächennutzungsplan sieht hier größere gewerbliche Bauflächen vor als die rechtsverbindlichen B-Pläne. Durch die Überplanung der Ausgleichsflächen entsteht jedoch ein hoher Ausgleichsflächenbedarf, der durch entsprechend großflächige Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Die ehemaligen Bahnflächen wurden zwischenzeitlich bereits entwidmet; die Eingriffe in die ehemalige Gleistrasse wurden im Zuge des Planungsprozesses minimiert und deren artenschutzrechtliche Auswirkungen in einer saP untersucht. Der Umweltbericht wird im Laufe des B-Plan-Verfahrens fortgeschrieben und die darin getroffene Eingriffsbewertung an den jeweils aktuellen Planungsstand angepasst. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Gewerbegebiets entspricht den für diese Art der baulichen Nutzung typischen Werten; über die GR wird sichergestellt, dass 20% der Fläche im GE unversiegelt bleiben und bepflanzt werden. Außerdem wird festgesetzt, dass die Dachfläche des relativ großflächigen Gebäudes extensiv begrünt werden muss.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 14.08.2023 bis 25.09.2023 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

Ausgleichsflächen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim weist auf agrarstrukturelle belange bezüglich der Ausgleichsfläche A5 (Flur-Nr. 99 in Gemarkung Brunn) hin und empfiehlt, auf diese zu verzichten oder sich eng mit den Bewirtschaftern abzustimmen.

Da der Pächter die Fläche abgegeben hat (Pachtvertrag läuft zum 01.01.2024 aus), kann ausgeschlossen werden, dass die Fläche für den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes unverzichtbar ist. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange wird auch aus den folgenden Gründen nicht gesehen:

- Die Fläche ist nur zum Teil als Acker genutzt, ein Teil ist Mahdgrünland.
- Die Fläche ist teilweise sehr sandig und der Boden daher nicht besonders ertragreich.
- Die Fläche wurde bisher immer wieder für Förderprogramme genutzt, da der eine reguläre Nutzung nicht attraktiv genug machte.

Die N-Ergie Netz GmbH weist auf Leitungen in den Ausgleichsflächen A4 (Wassertransportleitung mit begleitendem Fernwirkkabel) und A6 (110 kV Freileitung) hin sowie auf die dafür einzuhaltenden Schutzzonen und die in diesen Schutzzonen einzuhaltenden Einschränkungen.

Die Fläche A4 wird von den Bayerischen Staatsforsten als Eigentümer und Ökokontobetreiber vermarktet. Die Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche sind bereits hergestellt; dabei wurden die Vorgaben für die Schutzzone berücksichtigt.

Die in der Fläche A6 geplanten Ausgleichsmaßnahmen unter der 110 kV Freileitung (v.a. Erdarbeiten und Gehölzrodungen) wurde mit der N-Ergie abgestimmt, um Konflikte bzgl. der Freileitung zu vermeiden (Erdanker der Masten etc.). Die Fläche stand gerade aufgrund der Lage unter der Freileitung als Ausgleichsfläche zur Verfügung, da dort keine reguläre Forstwirtschaft möglich ist.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Seitens der Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) entspricht die geplante Erschließungsstraße nicht der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg, da diese in eine wertvolle Waldfläche eingreift. Es wird der Bedarf eines Antrages auf Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

Im wirksamen FNP sind lediglich übergeordnete und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße, lediglich um eine untergeordnete Zufahrtsstraße zur Anbindung des Plangebiets handelt, wird den Zielaussagen des FNP weiterhin entsprochen werden. Die Darstellung eines zusammenhängenden Waldstreifens, entspricht den Vorgaben des BauGB, eine FNP Änderung mit Darstellung einer untergeordneten Zufahrt wäre ein Bruch in der Darstellungssystematik. Beispiele von Grün- bzw. Waldstreifen, die zwar durch Zufahrten unterbrochen sind, im FNP jedoch als durchgehend dargestellt sind, finden sich an mehreren Stellen im Stadtgebiet (z.B. entlang der Regensburger Straße) und sind der unterschiedlichen Darstellungsschärfe FNP – Bebauungsplan geschuldet.

Des Weiteren wird die Notwendigkeit der geplanten Erschließungsstraße angezweifelt, da das Plangebiet bereits im nördlichen Bereich über die Beuthener Straße angebunden sei und über die Verbindung zur Gleiwitzer Straße Durchfahrtsverkehr ermöglicht werden würde.

Im bisher geltenden Bebauungsplan 4504 waren die Flächen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße als ökologische Ausgleichflächen festgesetzt und keine Erschließungsstraße vorgesehen. Da das Plangebiet im nördlichen Bereich nun an ein Privatgrundstück grenzt, ist dessen Anbindung über die Poststraße / Beuthener Straße sowie Durchgangsverkehr nicht möglich. Dies begründet die geplante Erschließungsstraße zwischen dem Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße. Die Erschließungsstraße dient künftig dem LKW- und Mitarbeiter-Verkehr des Plangebiets sowie dem Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers (ausschließlich Pkw).

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

Grundsätzlich hat sich die Stadt Nürnberg mit dem Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ aus der gemeinsamen Sitzung des UmwA und AfS vom 03.05.2023 das Ziel gesetzt, im Rahmen der Bauleitpläne die weitere Bodenversiegelung durch neue Bauflächen einzudämmen; insbesondere soll dabei die Umwandlung u.a. von Wald zu Bauflächen reduziert werden.

Bereits im FNP ist jedoch der Großteil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Entwicklung der Fläche ist somit langfristig angedacht. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen soll diese Fläche mit einem Bebauungsplan nutzbar gemacht werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu weiteren Gewerbegebieten ist eine Baurechtsschaffung an dieser Stelle trotz Neuversiegelung gut begründbar. Dies rechtfertigt auch die Umnutzung der bisherigen Waldfläche und die damit einhergehende Rodung der Bestandsbäume zur Schaffung der privaten Erschließungsstraße und der gewerblichen Baufläche im Plangebiet. In einem kleinen Teilbereich des GE wird der Wald erhalten. Durch die neue Erschließungsstraße wird eine bessere fußläufige Anbindung nicht nur des neuen, sondern auch des bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiets (Werkzeug-Logistik-Center) an die Bushaltestelle Thomas-Mann-Str. und Kafkastraße ermöglicht.

Auf der anderen Seite führt der Bebauungsplan zum Verlust und zur Versiegelung bzw. Überbauung von bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter Ausgleichsflächen, auf denen bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden. Damit gehen erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Um diese angemessen zu kompensieren, wurde bei der Eingriffsbilanzierung in diesen Bereichen nicht der aktuelle Zustand angesetzt, sondern die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Entwicklungsziele der überplanten Ausgleichsflächen.

Der Anteil der Neuversiegelung im Gewerbegebiet wird mit Festsetzung einer GRZ von 0,8 (ohne jegliche Überschreitung) beschränkt; die Durchgrünung des GE wird durch Festsetzungen zur Gestaltung der unversiegelten Flächenanteile und durch verschiedene Pflanzpflichten sichergestellt. Ein großer Teil des Geltungsbereichs (vor allem die ehemalige Gleistrasse und deren Böschungen) wird als private Grünfläche festgesetzt, ergänzt durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem beinhaltet der Geltungsbereich einen relativ großen Anteil an Waldflächen, die erhalten bleiben und – ebenfalls in Kombination mit Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen – zu artenreichen Laubmischwäldern umstrukturiert werden.

Der Lärmimmissionsschutz wurde gutachterlich beurteilt und in der Planung berücksichtigt. Mit den vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets, welche zum Teil durch Wohnnutzungen geprägt sind.

Vor diesem Hintergrund stellt der Geltungsbereich eine geeignete Stelle für eine Gewerbeflächenentwicklung dar.

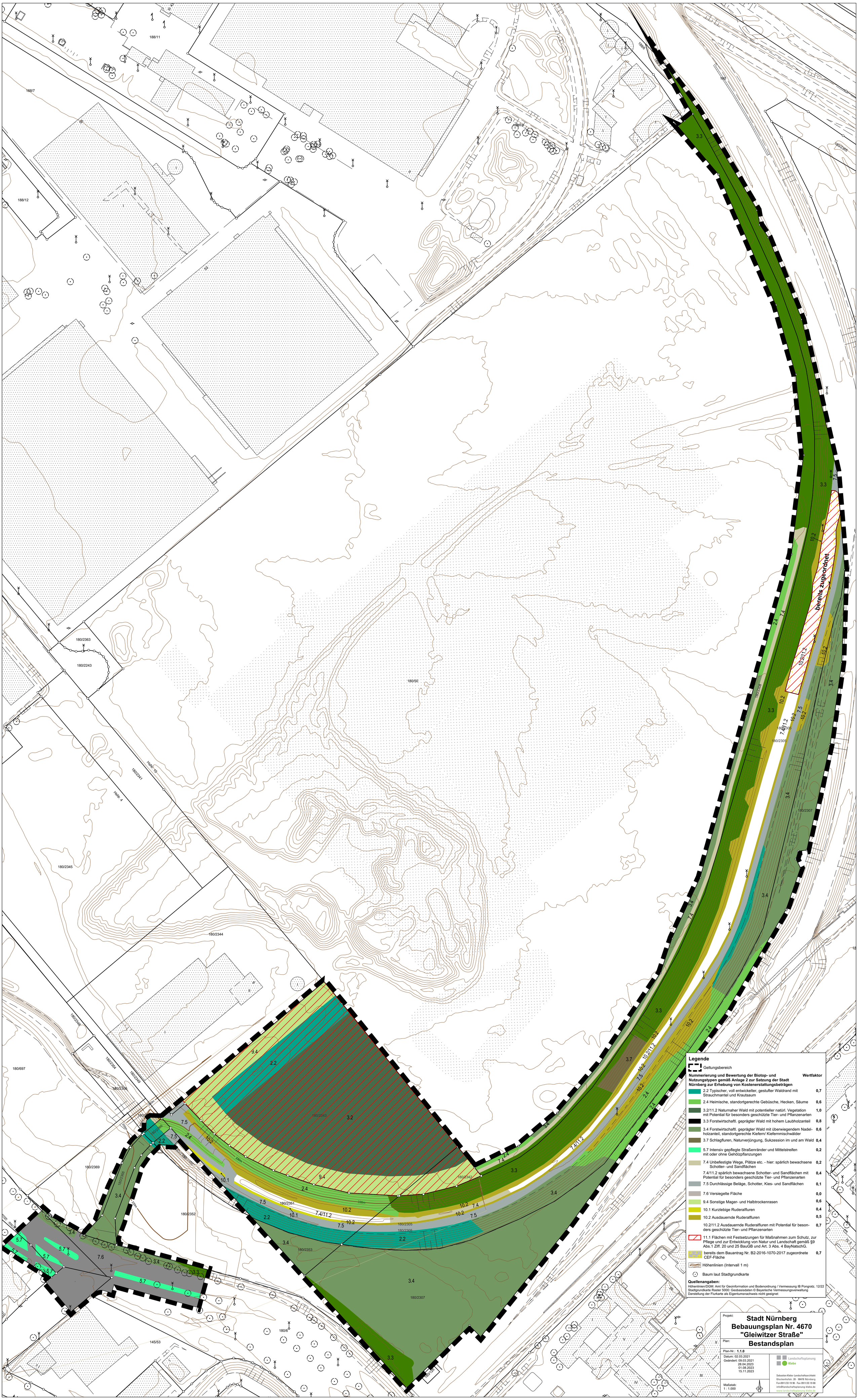
I.9. KOSTEN

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung der Investoren liegt vor.

Der Stadt entstehen im Rahmen des Kreuzungsumbaus anteilige Kosten durch Austausch der veralteten Lichtsignalanlage, die nicht kausal aus dem Vorhaben herzuleiten ist. Die Kosten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nürnberg, den 16.11.2023
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



Legende

Geltungsbereich

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	Wertfaktor
2.2 Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	0,7
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6
3.2/11.2 Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	1,0
3.3 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	0,8
3.4 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder	0,6
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	0,4
5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen mit oder ohne Gehölzpflanzungen	0,2
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze etc. - hier: spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen	0,2
7.4/11.2 spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	0,4
7.5 Durchlässige Beläge, Schotter, Kies- und Sandflächen	0,1
7.6 Versiegelte Fläche	0,0
9.4 Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	0,6
10.1 Kurzlebige Ruderalfluren	0,4
10.2 Ausdauernde Ruderalfluren	0,5
10.2/11.2 Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	0,7
11.1 Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Ziff. 20 und 25 BauGB und Art. 3 Abs. 4 BayNatschG.	
bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche	0,7

Höhenlinien (Intervall 1 m)

Baum laut Stadtgrundkarte

Quellenangaben:

Höhenlinien/DGM: Amt für Geoinformation und Bodenordnung / Vermessung IB Pongratz, 12/22
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Projekt:

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan:

Bestandsplan

Plan-Nr.: **1.1.0**

Datum: 02.03.2021
Geändert: 09.03.2021
28.04.2023
01.08.2023
15.11.2023

Maßstab:
1 : 1.000

Landschaftsplanung Klebe
Sebastian Klebe-Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße", Stadt Nürnberg

Landschaftsplanung Klebe

Eingriffs - Ausgleichsberechnung - Bestandswert

Stand: 15.11.2023; Grundlage: Bestandsplan vom 15.11.2023
Bilanzierung nach Anlage 2 Kostenerstattungsbetragssatzung

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m^2	Wertfaktor	Wertpunkte
2.2	Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	4.422	0,7	3.095
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	4.450	0,6	2.670
3.2/11.2	Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	10.897	1,0	10.897
3.3	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	14.385	0,8	11.508
3.4	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder	22.226	0,6	13.336
3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	453	0,4	181
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen mit oder ohne Gehölzpflanzungen	635	0,2	127
7.4	Unbefestigte Wege etc. - hier: Wege und spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen	1.680	0,2	336
7.4/11.2	spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	2.247	0,4	899
7.5	Schotterflächen	4.023	0,1	402
7.6	versiegelte Fläche	3.460	0,0	0
9.4	Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	4.597	0,8	3.678
10.1	kurzlebige Ruderalfluren	185	0,4	74
10.2	ausdauernde Ruderalfluren	5.554	0,5	2.777
10.2/11.2	Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten in der dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordneten CEF-Fläche	1.457	0,7	1.020
10.2/11.2	weitere Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	658	0,7	461
Gesamt		**81.329**		**51.460**

188/11
188/7
188/12
180/2363
180/2243
180/50
180/2341
HsNr. 15
HsNr. 4
180/2345
180/2344
180/2348
180/697
180/2354
180/2349
180/2306
180/2366
180/2350
180/2369
180/2368
180/2352
180/2351
180/2353
180/2307
180/2305
180/2308
180/2343
180/6
145/53
180/2362
180/2359
180/2358
180/2357
180/2356
180/2355
180/2364
180/2365
180/2363
180/2361
180/2360
180/2347
180/2346
180/2342
180/2340
180/2339
180/2338
180/2337
180/2336
180/2335
180/2334
180/2333
180/2332
180/2331
180/2330
180/2329
180/2328
180/2327
180/2326
180/2325
180/2324
180/2323
180/2322
180/2321
180/2320
180/2319
180/2318
180/2317
180/2316
180/2315
180/2314
180/2313
180/2312
180/2311
180/2310
180/2309
180/2304
180/2303
180/2302
180/2301
180/2300
180/2299
180/2298
180/2297
180/2296
180/2295
180/2294
180/2293
180/2292
180/2291
180/2290
180/2289
180/2288
180/2287
180/2286
180/2285
180/2284
180/2283
180/2282
180/2281
180/2280
180/2279
180/2278
180/2277
180/2276
180/2275
180/2274
180/2273
180/2272
180/2271
180/2270
180/2269
180/2268
180/2267
180/2266
180/2265
180/2264
180/2263
180/2262
180/2261
180/2260
180/2259
180/2258
180/2257
180/2256
180/2255
180/2254
180/2253
180/2252
180/2251
180/2250
180/2249
180/2248
180/2247
180/2246
180/2245
180/2244
180/2242
180/2241
180/2240
180/2239
180/2238
180/2237
180/2236
180/2235
180/2234
180/2233
180/2232
180/2231
180/2230
180/2229
180/2228
180/2227
180/2226
180/2225
180/2224
180/2223
180/2222
180/2221
180/2220
180/2219
180/2218
180/2217
180/2216
180/2215
180/2214
180/2213
180/2212
180/2211
180/2210
180/2209
180/2208
180/2207
180/2206
180/2205
180/2204
180/2203
180/2202
180/2201
180/2200
180/2199
180/2198
180/2197
180/2196
180/2195
180/2194
180/2193
180/2192
180/2191
180/2190
180/2189
180/2188
180/2187
180/2186
180/2185
180/2184
180/2183
180/2182
180/2181
180/2180
180/2179
180/2178
180/2177
180/2176
180/2175
180/2174
180/2173
180/2172
180/2171
180/2170
180/2169
180/2168
180/2167
180/2166
180/2165
180/2164
180/2163
180/2162
180/2161
180/2160
180/2159
180/2158
180/2157
180/2156
180/2155
180/2154
180/2153
180/2152
180/2151
180/2150
180/2149
180/2148
180/2147
180/2146
180/2145
180/2144
180/2143
180/2142
180/2141
180/2140
180/2139
180/2138
180/2137
180/2136
180/2135
180/2134
180/2133
180/2132
180/2131
180/2130
180/2129
180/2128
180/2127
180/2126
180/2125
180/2124
180/2123
180/2122
180/2121
180/2120
180/2119
180/2118
180/2117
180/2116
180/2115
180/2114
180/2113
180/2112
180/2111
180/2110
180/2109
180/2108
180/2107
180/2106
180/2105
180/2104
180/2103
180/2102
180/2101
180/2100
180/2099
180/2098
180/2097
180/2096
180/2095
180/2094
180/2093
180/2092
180/2091
180/2090
180/2089
180/2088
180/2087
180/2086
180/2085
180/2084
180/2083
180/2082
180/2081
180/2080
180/2079
180/2078
180/2077
180/2076
180/2075
180/2074
180/2073
180/2072
180/2071
180/2070
180/2069
180/2068
180/2067
180/2066
180/2065
180/2064
180/2063
180/2062
180/2061
180/2060
180/2059
180/2058
180/2057
180/2056
180/2055
180/2054
180/2053
180/2052
180/2051
180/2050
180/2049
180/2048
180/2047
180/2046
180/2045
180/2044
180/2043
180/2042
180/2041
180/2040
180/2039
180/2038
180/2037
180/2036
180/2035
180/2034
180/2033
180/2032
180/2031
180/2030
180/2029
180/2028
180/2027
180/2026
180/2025
180/2024
180/2023
180/2022
180/2021
180/2020
180/2019
180/2018
180/2017
180/2016
180/2015
180/2014
180/2013
180/2012
180/2011
180/2010
180/2009
180/2008
180/2007
180/2006
180/2005
180/2004
180/2003
180/2002
180/2001
180/2000
180/1999
180/1998
180/1997
180/1996
180/1995
180/1994
180/1993
180/1992
180/1991
180/1990
180/1989
180/1988
180/1987
180/1986
180/1985
180/1984
180/1983
180/1982
180/1981
180/1980
180/1979
180/1978
180/1977
180/1976
180/1975
180/1974
180/1973
180/1972
180/1971
180/1970
180/1969
180/1968
180/1967
180/1966
180/1965
180/1964
180/1963
180/1962
180/1961
180/1960
180/1959
180/1958
180/1957
180/1956
180/1955
180/1954
180/1953
180/1952
180/1951
180/1950
180/1949
180/1948
180/1947
180/1946
180/1945
180/1944
180/1943
180/1942
180/1941
180/1940
180/1939
180/1938
180/1937
180/1936
180/1935
180/1934
180/1933
180/1932
180/1931
180/1930
180/1929
180/1928
180/1927
180/1926
180/1925
180/1924
180/1923
180/1922
180/1921
180/1920
180/1919
180/1918
180/1917
180/1916
180/1915
180/1914
180/1913
180/1912
180/1911
180/1910
180/1909
180/1908
180/1907
180/1906
180/1905
180/1904
180/1903
180/1902
180/1901
180/1900
180/1899
180/1898
180/1897
180/1896
180/1895
180/1894
180/1893
180/1892
180/1891
180/1890
180/1889
180/1888
180/1887
180/1886
180/1885
180/1884
180/1883
180/1882
180/1881
180/1880
180/1879
180/1878
180/1877
180/1876
180/1875
180/1874
180/1873
180/1872
180/1871
180/1870
180/1869
180/1868
180/1867
180/1866
180/1865
180/1864
180/1863
180/1862
180/1861
180/1860
180/1859
180/1858
180/1857
180/1856
180/1855
180/1854
180/1853
180/1852
180/1851
180/1850
180/1849
180/1848
180/1847
180/1846
180/1845
180/1844
180/1843
180/1842
180/1841
180/1840
180/1839
180/1838
180/1837
180/1836
180/1835
180/1834
180/1833
180/1832
180/1831
180/1830
180/1829
180/1828
180/1827
180/1826
180/1825
180/1824
180/1823
180/1822
180/1821
180/1820
180/1819
180/1818
180/1817
180/1816
180/1815
180/1814
180/1813
180/1812
180/1811
180/1810
180/1809
180/1808
180/1807
180/1806
180/1805
180/1804
180/1803
180/1802
180/1801
180/1800
180/1799
180/1798
180/1797
180/1796
180/1795
180/1794
180/1793
180/1792
180/1791
180/1790
180/1789
180/1788
180/1787
180/1786
180/1785
180/1784
180/1783
180/1782
180/1781
180/1780
180/1779
180/1778
180/1777
180/1776
180/1775
180/1774
180/1773
180/1772
180/1771
180/1770
180/1769
180/1768
180/1767
180/1766
180/1765
180/1764
180/1763
180/1762
180/1761
180/1760
180/1759
180/1758
180/1757
180/1756
180/1755
180/1754
180/1753
180/1752
180/1751
180/1750
180/1749
180/1748
180/1747
180/1746
180/1745
180/1744
180/1743
180/1742
180/1741
180/1740
180/1739
180/1738
180/1737
180/1736
180/1735
180/1734
180/1733
180/1732
180/1731
180/1730
180/1729
180/1728
180/1727
180/1726
180/1725
180/1724
180/1723
180/1722
180/1721
180/1720
180/1719
180/1718
180/1717
180/1716
180/1715
180/1714
180/1713
180/1712
180/1711
180/1710
180/1709
180/1708
180/1707
180/1706
180/1705
180/1704
180/1703
180/1702
180/1701
180/1700
180/1699
180/1698
180/1697
180/1696
180/1695
180/1694
180/1693
180/1692
180/1691
180/1690
180/1689
180/1688
180/1687
180/1686
180/1685
180/1684
180/1683
180/1682
180/1681
180/1680
180/1679
180/1678
180/1677
180/1676
180/1675
180/1674
180/1673
180/1672
180/1671
180/1670
180/1669
180/1668
180/1667
180/1666
180/1665
180/1664
180/1663
180/1662
180/1661
180/1660
180/1659
180/1658
180/1657
180/1656
180/1655
180/1654
180/1653
180/1652
180/1651
180/1650
180/1649
180/1648
180/1647
180/1646
180/1645
180/1644
180/1643
180/1642
180/1641
180/1640
180/1639
180/1638
180/1637
180/1636
180/1635
180/1634
180/1633
180/1632
180/1631
180/1630
180/1629
180/1628
180/1627
180/1626
180/1625
180/1624
180/1623
180/1622
180/1621
180/1620
180/1619
180/1618
180/1617
180/1616
180/1615
180/1614
180/1613
180/1612
180/1611
180/1610
180/1609
180/1608
180/1607
180/1606
180/1605
180/1604
180/1603
180/1602
180/1601
180/1600
180/1599
180/1598
180/1597
180/1596
180/1595
180/1594
180/1593
180/1592
180/1591
180/1590
180/1589
180/1588
180/1587
180/1586
180/1585
180/1584
180/1583
180/1582
180/1581
180/1580
180/1579
180/1578
180/1577
180/1576
180/1575
180/1574
180/1573
180/1572
180/1571
180/1570
180/1569
180/1568
180/1567
180/1566
180/1565
180/1564
180/1563
180/1562
180/1561
180/1560
180/1559
180/1558
180/1557
180/1556
180/1555
180/1554
180/1553
180/1552
180/1551
180/1550
180/1549
180/1548
180/1547
180/1546
180/1545
180/1544
180/1543
180/1542
180/1541
180/1540
180/1539
180/1538
180/1537
180/1536
180/1535
180/1534
180/1533
180/1532
180/1531
180/1530
180/1529
180/1528
180/1527
180/1526
180/1525
180/1524
180/1523
180/1522
180/1521
180/1520
180/1519
180/1518
180/1517
180/1516
180/1515
180/1514
180/1513
180/1512
180/1511
180/1510
180/1509
180/1508
180/1507
180/1506
180/1505
180/1504
180/1503
180/1502
180/1501
180/1500
180/1499
180/1498
180/1497
180/1496
180/1495
180/1494
180/1493
180/1492
180/1491
180/1490
180/1489
180/1488
180/1487
180/1486
180/1485
180/1484
180/1483
180/1482
180/1481
180/1480
180/1479
180/1478
180/1477
180/1476
180/1475
180/1474
180/1473
180/1472
180/1471
180/1470
180/1469
180/1468
180/1467
180/1466
180/1465
180/1464
180/1463
180/1462
180/1461
180/1460
180/1459
180/1458
180/1457
180/1456
180/1455
180/1454
180/1453
180/1452
180/1451
180/1450
180/1449
180/1448
180/1447
180/1446
180/1445
180/1444
180/1443
180/1442
180/1441
180/1440
180/1439
180/1438
180/1437
180/1436
180/1435
180/1434
180/1433
180/1432
180/1431
180/1430
180/1429
180/1428
180/1427
180/1426
180/1425
180/1424
180/1423
180/1422
180/1421
180/1420
180/1419
180/1418
180/1417
180/1416
180/1415
180/1414
180/1413
180/1412
180/1411
180/1410
180/1409
180/1408
180/1407
180/1406
180/1405
180/1404
180/1403
180/1402
180/1401
180/1400
180/1399
180/1398
180/1397
180/1396
180/1395
180/1394
180/1393
180/1392
180/1391
180/1390
180/1389
180/1388
180/1387
180/1386
180/1385
180/1384
180/1383
180/1382
180/1381
180/1380
180/1379
180/1378
180/1377
180/1376
180/1375
180/1374
180/1373
180/1372
180/1371
180/1370
180/1369
180/1368
180/1367
180/1366
180/1365
180/1364
180/1363
180/1362
180/1361
180/1360
180/1359
180/1358
180/1357
180/1356
180/1355
180/1354
180/1353
180/1352
180/1351
180/1350
180/1349
180/1348
180/1347
180/1346
180/1345
180/1344
180/1343
180/1342
180/1341
180/1340
180/1339
180/1338
180/1337
180/1336
180/1335
180/1334
180/1333
180/1332
180/1331
180/1330
180/1329
180/1328
180/1327
180/1326
180/1325
180/1324
180/1323
180/1322
180/1321
180/1320
180/1319
180/1318
180/1317
180/1316
180/1315
180/1314
180/1313
180/1312
180/1311
180/1310
180/1309
180/1308
180/1307
180/1306
180/1305
180/1304
180/1303
180/1302
180/1301
180/1300
180/1299
180/1298
180/1297
180/1296
180/1295
180/1294
180/1293
180/1292
180/1291
180/1290
180/1289
180/1288
180/1287
180/1286
180/1285
180/1284
180/1283
180/1282
180/1281
180/1280
180/1279
180/1278
180/1277
180/1276
180/1275
180/1274
180/1273
180/1272
180/1271
180/1270
180/1269
180/1268
180/1267
180/1266
180/1265
180/1264
180/1263
180/1262
180/1261
180/1260
180/1259
180/1258
180/1257
180/1256
180/1255
180/1254
180/1253
180/1252
180/1251
180/1250
180/1249
180/1248
180/1247
180/1246
180/1245
180/1244
180/1243
180/1242
180/1241
180/1240
180/1239
180/1238
180/1237
180/1236
180/1235
180/1234
180/1233
180/1232
180/1231
180/1230
180/1229
180/1228
180/1227
180/1226
180/1225
180/1224
180/1223
180/1222
180/1221
180/1220
180/1219
180/1218
180/1217
180/1216
180/1215
180/1214
180/1213
180/1212
180/1211
180/1210
180/1209
180/1208
180/1207
180/1206
180/1205
180/1204
180/1203
180/1202
180/1201
180/1200
180/1199
180/1198
180/1197
180/1196
180/1195
180/1194
180/1193
180/1192
180/1191
180/1190
180/1189
180/1188
180/1187
180/1186
180/1185
180/1184
180/1183
180/1182
180/1181
180/1180
180/1179
180/1178
180/1177
180/1176
180/1175
180/1174
180/1173
180/1172
180/1171
180/1170
180/1169
180/1168
180/1167
180/1166
180/1165
180/1164
180/1163
180/1162
180/1161
180/1160
180/1159
180/1158
180/1157
180/1156
180/1155
180/1154
180/1153
180/1152
180/1151
180/1150
180/1149
180/1148
180/1147
180/1146
180/1145
180/1144
180/1143
180/1142
180/1141
180/1140
180/1139
180/1138
180/1137
180/1136
180/1135
180/1134
180/1133
180/1132
180/1131
180/1130
180/1129
180/1128
180/1127
180/1126
180/1125
180/1124
180/1123
180/1122
180/1121
180/1120
180/1119
180/1118
180/1117
180/1116
180/1115
180/1114
180/1113
180/1112
180/1111
180/1110
180/1109
180/1108
180/1107
180/1106
180/1105
180/1104
180/1103
180/1102
180/1101
180/1100
180/1099
180/1098
180/1097
180/1096
180/1095
180/1094
180/1093
180/1092
180/1091
180/1090
180/1089
180/1088
180/1087
180/1086
180/1085
180/1084
180/1083
180/1082
180/1081
180/1080
180/1079
180/1078
180/1077
180/1076
180/1075
180/1074
180/1073
180/1072
180/1071
180/1070
180/1069
180/1068
180/1067
180/1066
180/1065
180/1064
180/1063
180/1062
180/1061
180/1060
180/1059
180/1058
180/1057
180/1056
180/1055
180/1054
180/1053
180/1052
180/1051
180/1050
180/1049
180/1048
180/1047
180/1046
180/1045
180/1044
180/1043
180/1042
180/1041
180/1040
180/1039
180/1038
180/1037
180/1036
180/1035
180/1034
180/1033
180/1032
180/1031
180/1030
180/1029
180/1028
180/1027
180/1026
180/1025
180/1024
180/1023
180/1022
180/1021
180/1020
180/1019
180/1018
180/1017
180/1016
180/1015
180/1014
180/1013
180/1012
180/1011
180/1010
180/1009
180/1008
180/1007
180/1006
180/1005
180/1004
180/1003
180/1002
180/1001
180/1000
180/999
180/998
180/997
180/996
180/995
180/994
180/993
180/992
180/991
180/990
180/989
180/988
180/987
180/986
180/985
180/984
180/983
180/982
180/981
180/980
180/979
180/978
180/977
180/976
180/975
180/974
180/973
180/972
180/971
180/970
180/969
180/968
180/967
180/966
180/965
180/964
180/963
180/962
180/961
180/960
180/959
180/958
180/957
180/956
180/955
180/954
180/953
180/952
180/951
180/950
180/949
180/948
180/947
180/946
180/945
180/944
180/943
180/942
180/941
180/940
180/939
180/938
180/937
180/936
180/935
180/934
180/933
180/932
180/931
180/930
180/929
180/928
180/927
180/926
180/925
180/924
180/923
180/922
180/921
180/920
180/919
180/918
180/917
180/916
180/915
180/914
180/913
180/912
180/911
180/910
180/909
180/908
180/907
180/906
180/905
180/904
180/903
180/902
180/901
180/900
180/899
180/898
180/897
180/896
180/895
180/894
180/893
180/892
180/891
180/890
180/889
180/888
180/887
180/886
180/885
180/884
180/883
180/882
180/881
180/880
180/879
180/878
180/877
180/876
180/875
180/874
180/873
180/872
180/871
180/870
180/869
180/868
180/867
180/866
180/865
180/864
180/863
180/862
180/861
180/860
180/859
180/858
180/857
180/856
180/855
180/854
180/853
180/852
180/851
180/850
180/849
180/848
180/847
180/846
180/845
180/844
180/843
180/842
180/841
180/840
180/839
180/838
180/837
180/836
180/835
180/834
180/833
180/832
180/831
180/830
180/829
180/828
180/827
180/826
180/825
180/824
180/823
180/822
180/821
180/820
180/819
180/818
180/817
180/816
180/815
180/814
180/813
180/812
180/811
180/810
180/809
180/808
180/807
180/806
180/805
180/804
180/803
180/802
180/801
180/800
180/799
180/798
180/797
180/796
180/795
180/794
180/793
180/792
180/791
180/790
180/789
180/788
180/787
180/786
180/785
180/784
180/783
180/782
180/781
180/780
180/779
180/778
180/777
180/776
180/775
180/774
180/773
180/772
180/771
180/770
180/769
180/768
180/767
180/766
180/765
180/764
180/763
180/762
180/761
180/760
180/759
180/758
180/757
180/756
180/755
180/754
180/753
180/752
180/751
180/750
180/749
180/748
180/747
180/746
180/745
180/744
180/743
180/742
180/741
180/740
180/739
180/738
180/737
180/736
180/735
180/734
180/733
180/732
180/731
180/730
180/729
180/728
180/727
180/726
180/725
180/724
180/723
180/722
180/721
180/720
180/719
180/718
180/717
180/716
180/715
180/714
180/713
180/712
180/711
180/710
180/709
180/708
180/707
180/706
180/705
180/704
180/703
180/702
180/701
180/700
180/699
180/698
180/697
180/696
180/695
180/694
180/693
180/692
180/691
180/690
180/689
180/688
180/687
180/686
180/685
180/684
180/683
180/682
180/681
180/680
180/679
180/678
180/677
180/676
180/675
180/674
180/673
180/672
180/671
180/670
180/669
180/668
180/667
180/666
180/665
180/664
180/663
180/662
180/661
180/660
180/659
180/658
180/657
180/656
180/655
180/654
180/653
180/652
180/651
180/650
180/649
180/648
180/647
180/646
180/645
180/644
180/643
180/642
180/641
180/640
180/639
180/638
180/637
180/636
180/635
180/634
180/633
180/632
180/631
180/630
180/629
180/628
180/627
180/626
180/625
180/624
180/623
180/622
180/621
180/620
180/619
180/618
180/617
180/616
180/615
180/614
180/613
180/612
180/611
180/610
180/609
180/608
180/607
180/606
180/605
180/604
180/603
180/602
180/601
180/600
180/599
180/598
180/597
180/596
180/595
180/594
180/593
180/592
180/591
180/590
180/589
180/588
180/587
180/586
180/585
180/584
180/583
180/582
180/581
180/580
180/579
180/578
180/577
180/576
180/575
180/574
180/573
180/572
180/571
180/570
180/569
180/568
180/567
180/566
180/565
180/564
180/563
180/562
180/561
180/560
180/559
180/558
180/557
180/556
180/555
180/554
180/553
180/552
180/551
180/550
180/549
180/548
180/547
180/546
180/545
180/544
180/543
180/542
180/541
180/540
180/539
180/538
180/537
180/536
180/535
180/534
180/533
180/532
180/531
180/530
180/529
180/528
180/527
180/526
180/525
180/524
180/523
180/522
180/521
180/520
180/519
180/518
180/517
180/516
180/515
180/514
180/513
180/512
180/511
180/510
180/509
180/508
180/507
180/506
180/505
180/504
180/503
180/502
180/501
180/500
180/499
180/498
180/497
180/496
180/495
180/494
180/493
180/492
180/491
180/490
180/489
180/488
180/487
180/486
180/485
180/484
180/483
180/482
180/481
180/480
180/479
180/478
180/477
180/476
180/475
180/474
180/473
180/472
180/471
180/470
180/469
180/468
180/467
180/466
180/465
180/464
180/463
180/462
180/461
180/460
180/459
180/458
180/457
180/456
180/455
180/454
180/453
180/452
180/451
180/450
180/449
180/448
180/447
180/446
180/445
180/444
180/443
180/442
180/441
180/440
180/439
180/438
180/437
180/436
180/435
180/434
180/433
180/432
180/431
180/430
180/429
180/428
180/427
180/426
180/425
180/424
180/423
180/422
180/421
180/420
180/419
180/418
180/417
180/416
180/415
180/414
180/413
180/412
180/411
180/410
180/409
180/408
180/407
180/406
180/405
180/404
180/403
180/402
180/401
180/400
180/399
180/398
180/397
180/396
180/395
180/394
180/393
180/392
180/391
180/390
180/389
180/388
180/387
180/386
180/385
180/384
180/383
180/382
180/381
180/380
180/379
180/378
180/377
180/376
180/375
180/374
180/373
180/372
180/371
180/370
180/369
180/368
180/367
180/366
180/365
180/364
180/363
180/362
180/361
180/360
180/359
180/358
180/357
180/356
180/355
180/354
180/353
180/352
180/351
180/350
180/349
180/348
180/347
180/346
180/345
180/344
180/343
180/342
180/341
180/340
180/339
180/338
180/337
180/336
180/335
180/334
180/333
180/332
180/331
180/330
180/329
180/328
180/327
180/326
180/325
180/324
180/323
180/322
180/321
180/320
180/319
180/318
180/317
180/316
180/315
180/314
180/313
180/312
180/311
180/310
180/309
180/308
180/307
180/306
180/305
180/304
180/303
180/302
180/301
180/300
180/299
180/298
180/297
180/296
180/295
180/294
180/293
180/292
180/291
180/290
180/289
180/288
180/287
180/286
180/285
180/284
180/283
180/282
180/281
180/280
180/279
180/278
180/277
180/276
180/275
180/274
180/273
180/272
180/271
180/270
180/269
180/268
180/267
180/266
180/265
180/264
180/263
180/262
180/261
180/260
180/259
180/258
180/257
180/256
180/255
180/254
180/253
180/252
180/251
180/250
180/249
180/248
180/247
180/246
180/245
180/244
180/243
180/242
180/241
180/240
180/239
180/238
180/237
180/236
180/235
180/234
180/233
180/232
180/231
180/230
180/229
180/228
180/227
180/226
180/225
180/224
180/223
180/222
180/221
180/220
180/219
180/218
180/217
180/216
180/215
180/214
180/213
180/212
180/211
180/210
180/209
180/208
180/207
180/206
180/205
180/204
180/203
180/202
180/201
180/200
180/199
180/198
180/197
180/196
180/195
180/194
180/193
180/192
180/191
180/190
180/189
180/188
180/187
180/186
180/185
180/184
180/183
180/182
180/181
180/180
180/179
180/178
180/177
180/176
180/175
180/174
180/173
180/172
180/171
180/170
180/169
180/168
180/167
180/166
180/165
180/164
180/163
180/162
180/161
180/160
180/159
180/158
180/157
180/156
180/155
180/154
180/153
180/152
180/151
180/150
180/149
180/148
180/147
180/146
180/145
180/144
180/143
180/142
180/141
180/140
180/139
180/138
180/137
180/136
180/135
180/134
180/133
180/132
180/131
180/130
180/129
180/128
180/127
180/126
180/125
180/124
180/123
180/122
180/121
180/120
180/119
180/118
180/117
180/116
180/115
180/114
180/113
180/112
180/111
180/110
180/109
180/108
180/107
180/106
180/105
180/104
180/103
180/102
180/101
180/100
180/99
180/98
180/97
180/96
180/95
180/94
180/93
180/92
180/91
180/90
180/89
180/88
180/87
180/86
180/85
180/84
180/83
180/82
180/81
180/80
180/79
180/78
180/77
180/76
180/75
180/74
180/73
180/72
180/71
180/70
180/69
180/68
180/67
180/66
180/65
180/64
180/63
180/62
180/61
180/60
180/59
180/58
180/57
180/56
180/55
180/54
180/53
180/52
180/51
180/50
180/49
180/48
180/47
180/46
180/45
180/44
180/43
180/42
180/41
180/40
180/39
180/38
180/37
180/36
180/35
180/34
180/33
180/32
180/31
180/30
180/29
180/28
180/27
180/26
180/25
180/24
180/23
180/22
180/21
180/20
180/19
180/18
180/17
180/16
180/15
180/14
180/13
180/12
180/11
180/10
180/9
180/8
180/7
180/6
180/5
180/4
180/3
180/2
180/1
188/11
188/7
188/12
180/2363
180/2243
180/50
180/2341
HsNr. 15
HsNr. 4
180/2345
180/2344
180/2348
180/697
180/2354
180/2349
180/2306
180/2366
180/2350
180/2369
180/2368
180/2352
180/2351
180/2353
180/2307
180/2305
180/2308
180/2343
180/6
145/53
3.3
bereits zugeordnet
10.2 + 0.2 WP
A1
A2
A3
C2
2.2
2.4
7.4
9.4
10.2
3.2
3.4
7.5
5.6
5.7
7.6
8.3
8.3 / 5.3
Geltungsbereich
Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
Planungswert (Zielzustand)
zu pflanzende Laubbäume = 1.1 heimische, standortgerechte Einzelbäume - Wertfaktor 0,8
2.2 typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum - Wertfaktor 0,7
2.4 heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume - Wertfaktor 0,6
3.2. naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation (Aufwertung aus Ausgangszustand 3.4) - Wertfaktor 0,9
3.3 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,8
3.4 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,6
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,4
5.6 extensiv gepflegte Straßenränder - Wertfaktor 0,3
5.7 intensiv gepflegte Straßenränder - Wertfaktor 0,2
7.4 unbefestigte Wege (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,2
7.5 durchlässige Beläge (Schotter, Sand) - Wertfaktor 0,1
7.6 versiegelte Flächen - Wertfaktor 0,0
8.3 befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung - Wertfaktor 0,1
Gewerbegebiet (versiegelter Anteil = 8.3 befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung - Wertfaktor 0,1; unversiegelter Anteil = 5.3 Abstandsgrünflächen - Wf. 0,3)
9.4 sonstige Mager- u. Halbtrockenrasen - Wertfaktor 0,6
10.2 ausdauernde Ruderalflur - Wertfaktor 0,5
10.2 ausdauernde Ruderalflur mit Habitaten für besonders geschützte Tier- u. Pflanzenarten (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,7
Ausgleichsfläche bzw. CEF-Fläche - mit Bezeichnung
bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche - Wertfaktor 0,7
Quellenangaben:
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"
Plan:
Planungswert
Plan-Nr.: 1.2.0
Datum: 24.10.2022
Geändert: 21.12.2022
28.04.2023
01.08.2023
15.11.2023
Maßstab:
1 : 1.000
Landschaftsplanung Klebe
Sebastian Klebe - Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Eingriffs - Ausgleichsberechnung - Planungswert
Stand: 15.11.2023; Grundlage: Bestandsplan vom 15.11.2023 und Entwurf vom 15.11.2023
Bilanzierung nach Anlage 2 Kostenerstattungsbetragssatzung

Verortung, Erläuterung	Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m^2	Wertfaktor	Wertpunkte
Baumpflanzungen im GE und in der privaten Verkehrsfläche (insg. 37 Bäume à 20 m²)	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume	740	0,8	592
vom Eingriff nicht betroffene und neu zu pflanzende Waldränder (in Ausgleichsfläche A2 und auf den Flächen Nr. 1 und 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	2.2	Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	10.296	0,7	7.207
vom Eingriff nicht betroffene und in Ausgleichsfläche A2 neu zu pflanzende Hecken, Gebüsche und Säume	2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	3.245	0,6	1.947
Waldflächen in Ausgleichsfläche A2	3.2	Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation	10.444	0,9	9.400
vom Eingriff nicht betroffene, laubholzreiche Waldflächen	3.3	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	14.324	0,8	11.459
unveränderte Nadelwaldbereiche	3.4	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder	1.444	0,6	866
vom Eingriff nicht betroffene Sukzession am Wald	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	453	0,4	181
unversiegelter Anteil des GE bei GRZ 0,2 (ohne Flächen Nr. 1 bis 3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) (Fläche GE: 19.915 m², abzgl. 680 m² für 34 Baumpflanzungen; 20% der Restfläche; abzgl. 1.912 m² für Flächen mit Pflanzgebot Nr. 1-3 und Erhaltungsgebot)	5.3	Abstandsgrünflächen	1.935	0,3	581
Straßenbegleitgrün	5.6	extensiv gepflegte Straßenränder	688	0,3	206
Verkehrsinseln in der Kreuzung Gleiwitzer Straße	5.7	intensiv gepflegte Straßenränder	270	0,2	54
mit Dachbegrünung versehene Gebäude im versiegelten Anteil des GE (Gebäudefläche: ca. 9.430 m², davon 70% begrünt)	7.1	extensiv begrünte Dachfläche	6.601	0,4	2.640
(begrünte Fassaden (50% der zu begrünenden Fassadenfläche abzgl. Fensterflächen, daher 2.539 m² anrechenbare Fläche; Näheres siehe Begründung)	7.3	Fassadenbegrünung		0,2	508
vom Eingriff nicht betroffene Wege	7.4	Unbefestigte Wege etc. - hier: Wege und spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen	1.390	0,2	278
Gesteins- und Sandaufschüttungen in der CEF-Fläche für die Zauneidechse	7.5	Schotterflächen	150	0,1	15
öffentliche Verkehrsflächen - umgebauter Kreuzungsbereich an der Gleiwitzer Straße	7.6	versiegelte Flächen	3.790	0	0
private Verkehrsflächen - neu geplante Erschließungsstraße	8.3	Befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung	2.958	0,1	296
verbleibender versiegelter Anteil des GE bei GRZ 0,8 (Nebenanlagen, versiegelte Freiflächen, Gebäude ohne begrünte Dachflächen) (Fläche GE: 19.915 m², abzgl. 680 m² für 34 Baumpflanzungen; 80% der Restfläche; abzgl. 6.601 m² begrünte Dachfläche)	8.3	Befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung	8.787	0,1	879
strukturreich modellierte, sandige Flächen in der Sohle der ehem. Gleistrasse, CEF Zauneidechse am Südwestrand des Geltungsbereichs sowie Fläche Nr. 3 zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen	9.4	sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	8.476	0,6	5.086
vom Eingriff nicht betroffene ältere Brachflächen	10.2	ausdauernde Ruderalfluren	3.881	0,5	1.941
dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche	10.2	Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	1.457	0,7	1.020
Gesamt			**81.329**		**45.155**

Differenz / externer Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	**6.305**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A4 Wiener Straße (FlNr. Nr. 536, Gemarkung Reichelsdorf)	**1.952**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A5 Brunn (FlNr. 99, Gmk. Brunn)	**0**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A6 Föhrenbuck (FlNr. 640, Gmk. Eibacher Forst)	**0**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A7 Neunhof (FlNr. 849, Gmk. Neunhof, Stadt Lauf a.d.P.)	**4.353**
verbleibender Ausgleichsbedarf	**0**


188/11
188/7
188/12
188/6
188/48
180
180/2365
3.3
180/2363
180/2243
180/50
180/2341
HsNr. 15
HsNr. 4
180/2345
180/2344
180/2348
180/2354
180/2349
180/697
180/2306
180/2343
180/2342
180/2351
180/2352
180/2369
180/2368
180/2350
180/2353
180/2307
180/2305
180/2308
180/6
145/53
A1
A2
A3
C2
bereits zugeordnet
Legende
Geltungsbereich
Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
Wertfaktor
2.2 Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum 0,7
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume 0,6
3.2/11.2 Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 1,0
3.3 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil 0,8
3.4 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder 0,6
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald 0,4
5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen mit oder ohne Gehölzpflanzungen 0,2
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze etc. - hier: spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen 0,2
7.4/11.2 spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 0,4
7.5 Durchlässige Beläge, Schotter, Kies- und Sandflächen 0,1
7.6 Versiegelte Fläche 0,0
9.4 Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen 0,6
10.1 Kurzlebige Ruderalfluren 0,4
10.2 Ausdauernde Ruderalfluren 0,5
10.2/11.2 Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 0,7
7.6 Abgrenzung Biotop- / Nutzungstypen Zielzustand - mit Bezeichnung
Ausgleichsfläche bzw. CEF-Fläche - mit Bezeichnung
bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche 0,7
Baum laut Stadtgrundkarte
Quellenangaben:
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"
Plan:
Bestand / Eingriff
Plan-Nr.: 1.4.0
Datum: 28.04.2023
Geändert: 01.08.2023
15.11.2023
Maßstab:
1 : 1.000
Landschaftsplanung Klebe
Sebastian Klebe-Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 - 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 - Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

07.10.2022

Maßnahmenkonzept Waldrandgestaltung Wienerstraße

A4; Ausgleichsmaßnahme Teilfläche Fl. Nr. 536; Gemarkung Reichelsdorf

Herstellung W12 – Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte

- Der bestehende Waldbestand ist in einer Tiefe von 10 m zu entnehmen.
- Die Maßnahme findet vom 01.11 – 28.02 eines Jahres statt.
- Einzelne evtl. bereits vorhandene biotoptypische Baumarten wie Vogelkirsche (Prunus avium) oder Trauben- und Steileiche (Quercus ssp.) bleiben erhalten.
- Auspflanzung der verbleibenden Bereiche mit herkunftsgesichertem Strauch und Gehölzarten. Zulässige Arten:
    - Hartriegel (Cornus sanguniea)
    - Weißdorn (Crataegus ssp.)
    - Hasel (Corylus avellana)
    - Vogelkirsche (Prunus avium)
    - Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Wildschutzmaßnahmen (Zaunbau oder Einzelschutz) bei Bedarf.

Entwicklung und Unterhaltung W12 – Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte

- alle 10 bis maximal 25 Jahren erfolgt ein abschnittsweises auf-den-Stock-setzen über mehrere Pflegejahre zur Erhaltung eines strukturreichen Waldmantels; landschaftsprägende Überhälter wie z.B. Eichen, Kirschen werden dabei gefördert und erhalten, stehendes Totholz wird belassen.
- Umsetzungszeitraum 01.11 bis 28.02. eines Jahres
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Herstellung K132 – Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

- Vollständige Mahd ab dem 01.10. eines Jahres über 2-3 Jahre zur geringfügigen Aushagerung der Fläche.
- Das Mähgut ist 2-3 Tage nach der Mahd aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen/verwerten.

BAYERISCHE STAATSFORSTEN • AöR

Team Kompensation
Sauerlacherstraße 1
85649 Brunnthal

Kontakt: Korbinian Häuslschmid
Telefon +49 8104 5729 75-1
korbinian-haeuslschmid@baysf.de

- Bei der Mahd und der Entnahme des Mähgutes sind tierschonende Techniken zu verwenden. Schnitthöhe mind. 10 cm.
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Entwicklung und Unterhaltung eine K132 – Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

- Abschnittweise Mahd alle 2-3 Jahre ab dem 01.10. eines Jahres
- Das Mähgut ist 2-3 Tage nach der Mahd aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen/verwerten.
- Bei der Mahd und der Entnahme des Mähgutes sind tierschonende Techniken zu verwenden. Schnitthöhe mind. 10 cm.
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Sofern sich eine unerwünschte Begleitflora einstellt, besonders Neophyten, ist diese fachgerecht nach Rücksprache mit dem Umweltamt Nürnberg zu bekämpfen.

Vorschlag Eckpfeiler Immobilien
Waldrandgestaltung Wienerstraße - Ausgangszustand



1:4.000

Legende

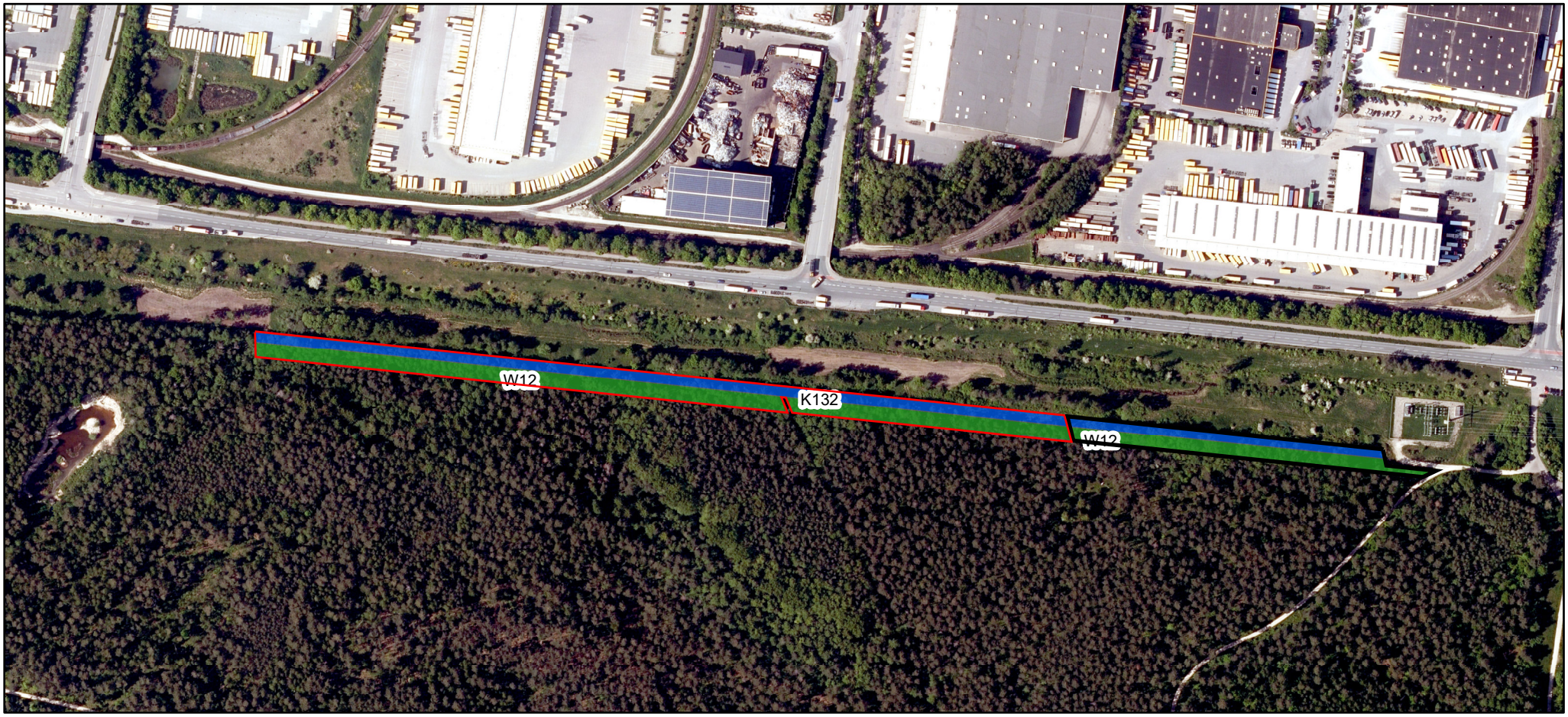
Waldrandgestaltung_Wienerstraße

BNT gemäß BayKompV

- K122, Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig feuchter Standorte
- L61, Sonstige standortsgerechte Laub(misch)wälder junge Ausprägung
- L712, Nicht standortsgerechte Laub(misch)wälder mittlere Ausprägung
- N712, Strukturarme Nadeholzforste mittlere Ausprägung
- N722, Strukturreiche Nadelholzforste mittlere Ausprägung

- Ausgleichsfläche A4
- bereits dem B-Plan Nr. 4651 "Volkacher Str." zugeordnete Ausgleichsfläche

Vorschlag Eckpfeiler Immobilien
Waldrandgestaltung Wienerstraße - Zielzustand



1:4.000

Legende

BNT gemäß BayKompV

- K132, Artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte
- W12, Waldmantel - frischer bis mäßig trockener Standorte

- Ausgleichsfläche A4
- bereits dem B-Plan Nr. 4651 "Volkacher Str." zugeordnete Ausgleichsfläche

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A4 auf Teilfläche der Flr Nr. Fl. Nr. 536, Gemarkung Reichelsdorf (Bayer. Staatsforsten)

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	1.235	0,6	741
2	3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	17	0,6	10
3	3.6	Naturferne Laubholzforste	111	0,4	45
4	3.6	Naturferne Laubholzforste	561	0,4	224
5	3.8	Naturferne Nadelholzforste	1.144	0,3	343
6	3.3	Forstwirtschaflich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	388	0,8	310
7	3.3	Forstwirtschaflich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	1.998	0,8	1.598
8	3.8	Naturferne Nadelholzforste	78	0,3	23
9	3.8	Naturferne Nadelholzforste	70	0,3	21
11	9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	3.935	0,6	2.361
Summe			**9.537**		**5.677**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	1.235	0,8	988
2	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	17	0,8	13
3	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	111	0,8	89
4	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	561	0,8	449
5	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	1.144	0,8	916
6	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	388	0,8	310
7	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	1.998	0,8	1.598
8	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	78	0,8	62
9	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	70	0,8	56
11	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	3.935	0,8	3.148
			9.537		**7.629**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **1.952**

erstellt: sk 30.11.22
überarbeitet: sk 03.02.2023
sk 20.02.2023
sk 31.03.2023
sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A5 auf Flr Nr. Fl. Nr. 99, Gemarkung Brunn

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	9.13	intensive Äcker	1.370	0,3	411
2	9.7	extensive Wiesen mit Düngung	640	0,5	320
Summe			**2.010**		**731**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	9.6	extensive Wiesen ohne Düngung	1.370	0,6	822
2	9.3	6d (§30)-Mager- und Halbtrockenrasen	640	0,7	448
Summe			**2.010**		**1.270**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **539**

erstellt: sk 21.12.22
überarbeitet: sk 01.03.23
sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A6 auf Teilfläche der Fl. Nr. 640, Gemarkung Eibacher Forst

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	1.000	0,4	400
2	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	2.365	0,4	946
3	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	970	0,4	388
3	2.3	Großflächige Feldgehölze, Baum-hecken	515	0,7	361
Summe			**4.850,00**		**2.095**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	6.2	naturnahe Stillgewässer	1.000	0,8	800
2	9.4	sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	2.365	0,6	1.419
3	2.4	heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume	970	0,6	582
3	2.3	Großflächige Feldgehölze, Baum-hecken	515	0,7	361
Summe			**4.850**		**3.162**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **1.067**

erstellt: sk 01.03.23
überarbeitet: sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A7 auf Teilfläche der Fl. Nr. 849, Gemarkung Neunhof, Stadt Lauf a.d.Pegnitz

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	10.987	0,6	6.592
Summe			**10.987**		**6.592**

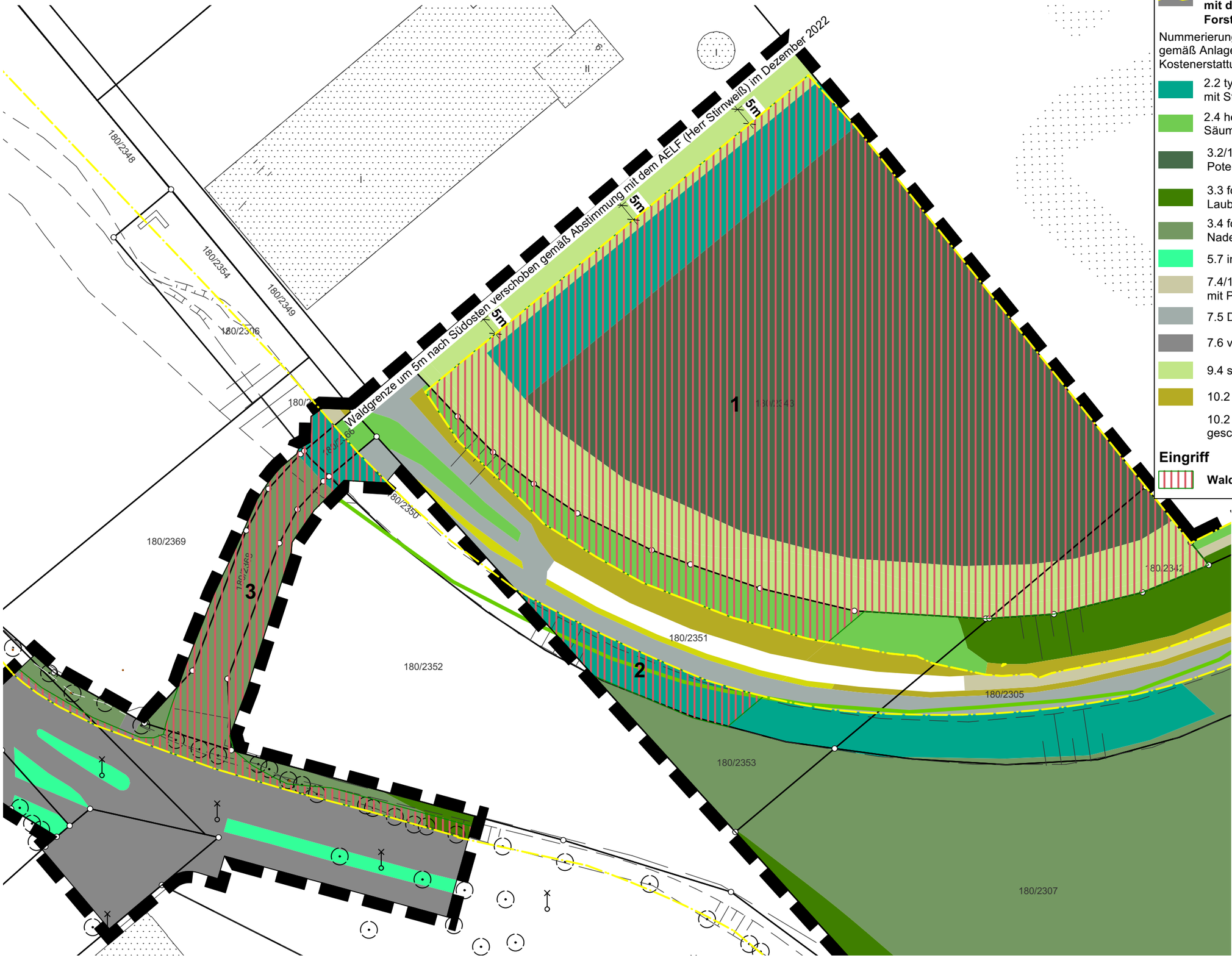
PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.2 / 3.3 (Mischwert)	Mischwert aus Naturnaher Wald mit potentieller, natürlicher Vegetation und Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	10.987	0,85	9.339
Summe			**10.987**		**9.339**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **2.747**

erstellt: sk 15.03.23
ergänzt: sk 24.04.23
sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe



Geltungsbereich

Bestand

Grenze Wald nach Waldrecht gemäß Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Nürnberg

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

- 2.2 typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
- 2.4 heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 3.2/11.2 Naturnaher Wald mit pot. natürl. Vegetation mit Potential für bes. geschützte Tier- und Pflanzenarten
- 3.3 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil
- 3.4 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil
- 5.7 intensiv gepflegte Straßenränder
- 7.4/11.2 spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für bes. geschützte Tier- und Pflanzenarten
- 7.5 Durchlässige Beläge, Schotter, Kies- und Sandflächen
- 7.6 versiegelte Flächen
- 9.4 sonstige Mager- u. Halbtrockenrasen -
- 10.2 ausdauernde Ruderalflur
- 10.2 ausdauernde Ruderalflur mit Habitaten für besonders geschützte Tier- u. Pflanzenarten (unveränderter Bestand)

Eingriff

Waldrodung - mit Bezeichnung der Teilflächen

Projekt:

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan:

Rodungsbilanz (Waldrecht)

Plan-Nr.: **1.3.0**

Datum: 12.10.2022
Geändert: 15.12.2022
01.08.2023
15.11.2023

Maßstab:
1 : 1.000

Landschaftsplanung Klebe

Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße", Stadt Nürnberg

Landschaftsplanung Klebe

Rodungsbilanz (Wald nach Waldrecht)

Stand: 15.11.2023; Grundlage: Bestandsplan und Vorentwurf vom 15.11.2023

Fläche Nr.	Flurstücke	Fläche in m^2	Wertfaktor	Ersatzaufforstungsbedarf
1	180/2343, 180/2351	17.042	1,0	17.042
2	180/2351	591	1,0	591
3	180/2368	1.886	1,0	1.886
Gesamt		**19.519**		**19.519**



Legende

Geltungsbereich

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	Wertfaktor
9.7 extensive Wiesen ohne Düngung	0,5
9.13 intensive Äcker	0,3

9.6 Abgrenzung Biotop- / Nutzungstypen Zielzustand - mit Bezeichnung

Quellenangaben:

Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Projekt:

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan:

Ausgleichsfläche A5: Bestand / Planung

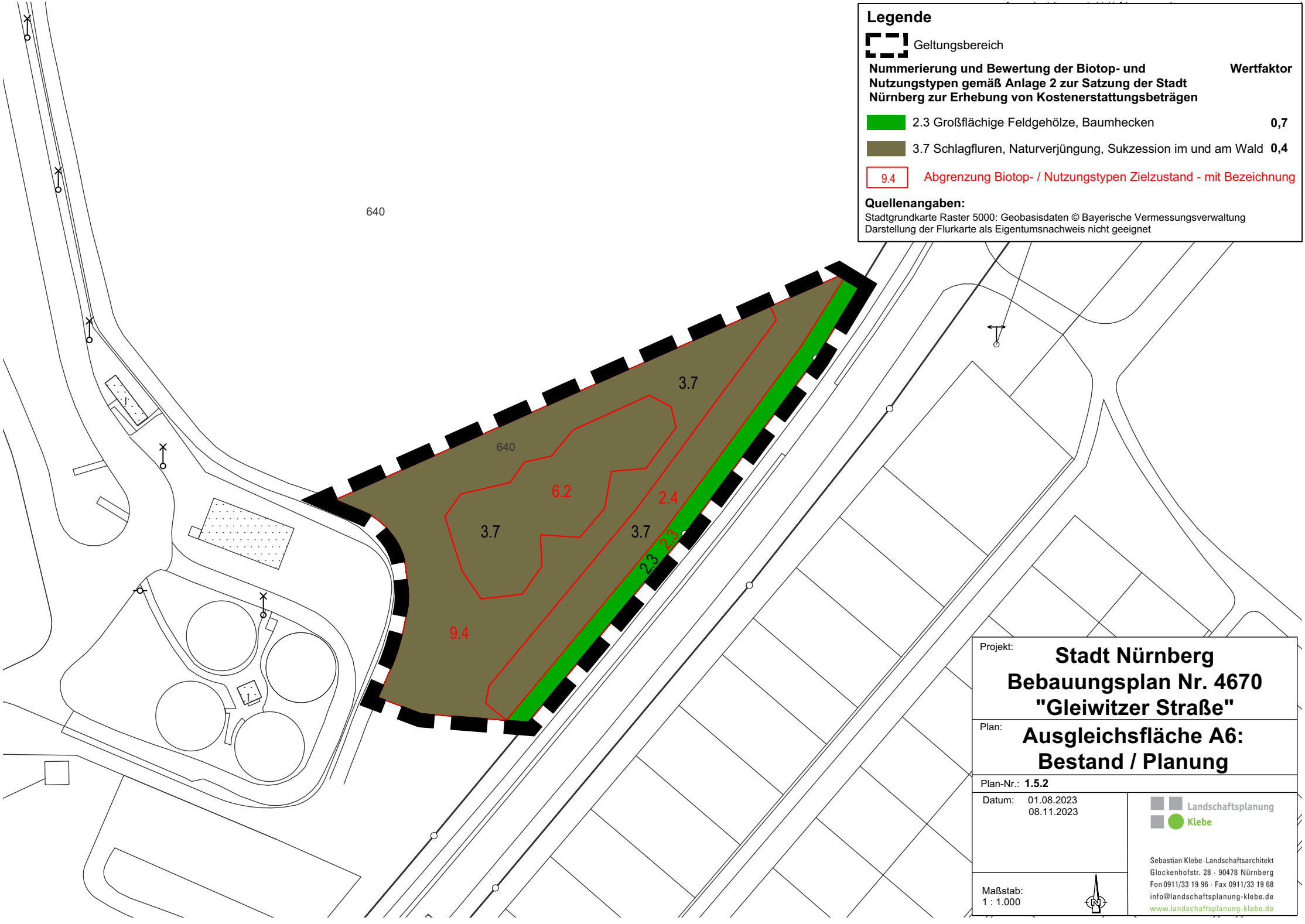
Plan-Nr.: **1.5.1**

Datum: 01.08.2023
08.11.2023

Maßstab:
1 : 1.000

Landschaftsplanung Klebe

Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de



Legende

Geltungsbereich

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	Wertfaktor
2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	0,4
9.4 Abgrenzung Biotop- / Nutzungstypen Zielzustand - mit Bezeichnung	

Quellenangaben:

Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Projekt:

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan:

Ausgleichsfläche A6:
Bestand / Planung

Plan-Nr.: **1.5.2**

Datum: 01.08.2023
08.11.2023

Maßstab:
1 : 1.000

Landschaftsplanung Klebe

Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de