

Zweckverband Gewerbepark Nürnberg-Feucht

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit
integriertem Grünordnungsplan des Zweckverbandes
Gewerbepark Nürnberg-Feucht

"Gewerbepark Nürnberg-Feucht"

Erstellt im Auftrag des Zweckverbandes Gewerbepark Nürnberg-Feucht

Bearbeitung: Planungsbüro Lorenz
Am Messehaus 2, 90489 Nürnberg
Tel. 0911/552904 Fax 0911/554467
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt-Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Christine Tschernitz, Landschaftsplanerin
Dipl.-Ing. Stefanie Riehl, Landschaftsplanerin

Nürnberg, 11.03.1997,
geändert am 28.04.1997, 14.10.1997, 16.10.1997, zuletzt geändert am 12.12.1997

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Lorenzer Reichswald südlich der Autobahn A 6 bzw. des Stadtteils Moorenbrunn der Stadt Nürnberg und umfaßt das Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes Feucht (Army Airfield Feucht). Es umfaßt den nördlichen Teil des ehemaligen US-Geländes Feucht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Gemarkungen Feucht, Fischbach und Kleinschwarzenlohe, der Stadt Nürnberg und der Märkte Feucht und Wendelstein und entspricht dem Verbandsgebiet des Zweckverbandes Gewerbepark Nürnberg - Feucht (GNF) (§ 3 der Satzung des GNF vom 04.10.1996).

3. Größe

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 81 ha und schließt den Geltungsbereich des genehmigten, jedoch nichtigen Bebauungsplanes „Postfrachtzentrum“ größtenteils (siehe 5.) mit ein.

4. Anlaß der Planung und Ziel der Planung

Die Stadt Nürnberg sowie die Märkte Feucht und Wendelstein wollen gemeinsam auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes Feucht ein Gewerbegebiet entwickeln. Zu diesem Zweck haben die drei Gebietskörperschaften einen Zweckverband gegründet, der das Plangebiet von der Bundesrepublik Deutschland erworben hat. Zu diesem Zweck wurde auch das bisher weitgehend gemeindefreie Gebiet anteilig von den drei Kommunen zum 01.10.1996 eingemeindet. Das Verbandsgebiet entspricht der Fläche des ehemaligen Militärflugplatzes Feucht.

Die Entwicklung des Gebietes bietet die Chance, die auf den Flächen vorhandenen Probleme in den Bereichen Umweltschutz, Altlasten sowie öffentliche Sicherheit und Ordnung zu lösen. Insbesondere werden im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes die aufgrund historischer Recherche für notwendig erachteten Entmunitionierungsarbeiten im gesamten Plangebiet durchgeführt. Desweiteren wird der Planungsträger die Altlastensituation umfassend erkunden und gegebenenfalls die notwendige Sanierung veranlassen. Die geschilderten Maßnahmen können nur bei einer baulichen Nutzung des Gebietes realisiert werden. Im Falle einer anderweitigen Nutzung würden jedenfalls den Zweckverbandsmitgliedern des GNF die Finanzmittel für solche Maßnahmen fehlen.

Die Planung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung. Das Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat das Inselgutachten der Landesplanung in Bayern: Großraum Nürnberg (Herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1991) in Auftrag gegeben, dessen Ergebnis ein integriertes Entwicklungskonzept für den Großraum Nürnberg darstellt. Es sieht folgende Planungen und Maßnahmen für die Städteachse vor:

"Aus der Bestandsaufnahme und den Leitlinien folgt nach Auffassung des Gutachters zwingend, daß für die Städteachse organisatorische Maßnahmen im Vordergrund stehen müssen. Nur auf diese Weise sind die immer bedeutender

werdenden ökologischen Vorteile einer polyzentralen Siedlungsstruktur mit den Erfordernissen eines einheitlich handelnden, technologisch - innovativen Entwicklungspools in Einklang zu bringen. Mit der Absicht der drei Kernstädte einen Gewerbepark im gemeinsamen Grenzgebiet auszuweisen, ist dieser Weg kommunaler Zusammenarbeit bereits beschritten worden. Er muß nach Auffassung des Gutachters konsequent weiterverfolgt werden."

"Für die Kernstädte des Raumes besteht darüber hinaus zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen für die Neuansiedlung, Erweiterung und Umsiedlung von Betrieben nicht zuletzt zur Überwindung von altindustriellen Strukturen in Teilbereichen. Letzteres betrifft insbesondere die Städte Nürnberg und Fürth. Die Gewerbeflächenproblematik der Kernstädte hat qualitativ unterschiedliche Nutzeranforderungen an die Flächen vorzuhalten".

Bedarf an gewerblichen Bauflächen:

Die Tatsache, daß die drei Gemeinden (Stadt Nürnberg, Markt Feucht und Markt Wendelstein) aufgrund ihrer Lage im Bereich des Reichswaldes, dem gemäß Art. 11 BayWaldG als Bannwald besonderer Schutz zukommt, zwangs-läufig an die Grenzen ihrer Siedlungsentwicklung kommen, begründet die Notwendigkeit, daß im Rahmen der kommunalen Zusammenarbeit neue Wege gesucht werden müssen, noch verfügbare Standorte zu nutzen. Die bereits beschriebenen Zielvorstellungen der Fortschreibung des Regionalplanes 7, des Inselgutachtens Großraum Nürnberg und die Nachfrage ansiedlungsinteressesierter Unternehmen belegen die Notwendigkeit, dieses neue Gewerbegebiet zu erschließen. Das vom Stadtrat der Stadt Nürnberg am 29.06.1994 beschlossene Entwicklungskonzept 2000 berücksichtigt eine Teilfläche des Gewerbeparks Nürnberg - Feucht deshalb im Rahmen der Gewerbeflächenbilanz mit 24 ha. Im Markt Wendelstein ist ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsstätten festzustellen, was sich u.a. in starken Pendlerströmen hin zum Oberzentrum äußert. Der Markt steht aufgrund der raschen Bevölkerungszunahme unter dem Druck, neue Gewerbeflächen auszuweisen. Der mit der Schaffung von ortsnahen Arbeitsstätten verbundene Abbau der Pendlerströme in das Oberzentrum ist erklärtes Ziel der Regionalplanung. Auch im Markt Feucht herrscht eine Unausgewogenheit zwischen Wohn- und Arbeitsstätten vor. Die negativen Auswirkungen gleichen denen in Wendelstein. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen kann nicht befriedigt werden. Ohne die im gemeinsamen Gewerbepark Nürnberg - Feucht liegende Perspektive sind die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Marktes Feucht als Rodungsinsel im Bannwald außerordentlich begrenzt. Aus planerischer Sicht erscheint deshalb die Notwendigkeit eines detaillierten Bedarfsnachweises für die gewerblichen Bauflächen der einzelnen Gemeinden nicht gegeben, da mit der Überplanung des ehem. "US-Airfield Feucht" die einzigartige Möglichkeit und Chance besteht, gemeinsam eine verkehrs- und lagemäßig günstig gelegene Brachfläche im Rahmen der Konversion gewerblich zu nutzen und damit Impulse für die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zu geben

5. Bisherige Planung; Rahmenplan

Für den Gewerbepark Nürnberg - Feucht wurde ein Rahmenplan (Bearbeitung: Ortsplanungsstelle für Mittelfranken, Ansbach und Landschaftsarchitekt Bernard Lorenz, Nürnberg) erarbeitet und 1996 fertiggestellt.

Im Zuge dieser Rahmenplanung wurden alle übergeordneten Aspekte und Grundlagen der Planung untersucht und die Zielsetzung für den Gewerbepark ausgearbeitet. Für die Teilfläche des Frachtpostzentrums wurde von den

Landratsämtern Roth und Nürnberger Land ein Bebauungsplan aufgestellt, der von der Regierung von Mittelfranken mit RS vom 08.06.1994 (1. Teilgenehmigung) und vom 21.11.1994 (2. Teilgenehmigung) genehmigt wurde. Da laut Beschluß des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.08.1995 BVerwG 4N 1.95 staatliche Landratsämter für die Bauleitplanung nach Baugesetzbuch in außermärkischen Gebieten nicht zuständig sind, ist der Bebauungsplan nichtig. Daher ist diese Teilfläche in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einbezogen.

6. Darstellung im Flächennutzungsplan

Von den Landratsämtern Roth und Nürnberger Land wurde für den Bereich des geplanten Gewerbeparks die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Ortsplanungsstelle für Mittelfranken, Ansbach und der Landschaftsarchitekt Bernard Lorenz, Nürnberg (Landschaftsplanerischer Teil) wurden mit der Planung beauftragt. Aufgrund des unter 5. zitierten Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichtes ist auch diese Flächennutzungsplanung nichtig. Die Ergebnisse der Untersuchungen und Planungen wurden daher im Rahmenplan Gewerbepark Nürnberg - Feucht zusammengefaßt.

Da das Gebiet, mit Ausnahme einer Teilfläche im Süden, bis 01.10.1996 außermärkisch war, gibt es dort noch keine Flächennutzungsplandarstellung. Da die Übertragung der Planungshoheit an den Zweckverband auf die Bebauungsplanung beschränkt ist, ist die Ergänzung des Flächennutzungsplanes Aufgabe der jeweiligen Gemeinde. Gemäß § 8 Abs.(4) BauGB wird ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, da die baldmöglichste Bereitstellung gewerblicher Bauflächen im öffentlichen Interesse liegt. Gemäß Regionalplan R7 Ziel AV 2.1 sollen das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen gestärkt und weiterentwickelt werden; gemäß Regionalplan R7 Ziel B II 3.1 sollen größere gewerbliche Siedlungsflächen in den zentralen Orten gesichert werden.

Laut Inselgutachten der Landesplanung in Bayern Großraum Nürnberg (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, STMLU 1991) V 2.3 (Seite 295f) sollen im Bereich der Städteachse größere zusammenhängende Siedlungsbereiche für Gewerbe an ökologisch und raumverträglicher Stelle mit günstiger verkehrlicher Erschließungsqualität, vordringlich in Bezug zum regionalen Schienennetz ausgewiesen werden.

Somit ist ein dringender Bedarf an Gewerbeflächen im Großraum Nürnberg gegeben. Außerdem liegen dem Zweckverband bereits eine Anzahl an Bewerbungen für Flächen im Gewerbepark vor, so daß die baldmöglichste Schaffung von Baurecht dringend geboten ist, insbesondere in Anbetracht der derzeitigen wirtschaftlichen Situation im Großraum Nürnberg, sowie der Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit der städtebaulichen Entwicklung der drei betroffenen Gemeinden wurde bereits im Zuge der Rahmenplanung mit positivem Ergebnis geprüft.

Für den Teilbereich Gemarkung Feucht befindet sich für den südlichen Bereich die Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Gesamtfortschreibung bereits im Verfahren. Die Darstellung entspricht im südlichen Bereich den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für den verbleibenden gemeindlichen Bereich erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes redaktionell und entspricht ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7. Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen werden eingeschränkt oder ausgeschlossen:

Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen, um die angestrebte hochwertige Gewerbestruktur nicht zu gefährden und um insbesondere Spielbetriebe fernzuhalten. Aufgrund der nahen Lage zur Autobahn A6 besteht die Gefahr, daß sich rein autobahnbezogene Nutzungen ansiedeln; daher werden Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen. Einzelhandel wird nur ausnahmsweise zugelassen, um die Nahversorgung von Nürnberg - Moorenbrunn nicht zu gefährden. Die Einschränkungen der Art der Nutzung erfolgen auch unter der Zielsetzung des Gewerbeparks, neue Arbeitsplätze zu schaffen. Insbesondere die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Einzelhandelsnutzungen dient diesem Ziel nicht.

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

8. Maß der Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung werden auf den Umfang beschränkt, der für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich ist, um eine den Anforderungen der Gewerbebetriebe entsprechende Bebaubarkeit der Grundstücke nicht unnötig einzuschränken. Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,8 festgesetzt, die Geschosflächenzahl GFZ auf 2,4, die maximale Gebäudehöhe auf 22,0 m.

9. Überbaubare Flächen

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen orientieren sich an den erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und dienen dazu, eine Bebauung bis an die öffentlichen Grünflächen heran zu vermeiden. Aus diesem Grund werden außerhalb der Baugrenzen auch Nebenanlagen ausgeschlossen.

10. Erschließung

10.1 Überörtliche Erschließung (siehe Anlage 1)

Die Erschließung erfolgt über die verlängerte Gleiwitzer Straße. Im Zuge der unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes gelegenen Autobahnanschlussstelle Nürnberg/Langwasser der Autobahn A 6 ist eine direkte Anbindung an das Fernstraßennetz gegeben. Die Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete durch zusätzlichen Verkehr wird dadurch minimiert.

Für folgende weitere Straßenanbindungen werden im Bebauungsplangebiet die erforderlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt:

- Verbindung nach Feucht über nördlich des Plangebietes bestehende ehemalige Zufahrtsstraße Nähe Moserbrücke mit Anknüpfung an die Staatsstraße 2401
- Verbindung nach Wendelstein durch Weiterführung der Nord - Süd - Erschließungsstraße in Richtung Süden zur Staatsstraße 2225

Damit wäre der Gewerbepark mit den drei Gebietskörperschaften auf kurzem Wege verbunden.

10.2 Internes Straßennetz

Die übergeordneten Erschließungsstraßen, die aus Richtung Norden in das Gebiet hereingeführt werden, werden über einen Kreisverkehrsplatz mit den internen Erschließungsstraßen verknüpft. Dadurch wird die Orientierung im Gebiet wesentlich erleichtert.

Die Erschließungsstraßen gliedern sich in

- die Nord - Süd - Spange (mit möglicher Weiterführung in Richtung Wendelstein), Fahrbahnbreite 7,0 m mit beidseitigen Längsparkstreifen und Fuß- und Radweg bzw. Fußweg
- den untergeordneten Erschließungsstraßen, die als Stich bzw. Ring die einzelnen Baugrundstücke erschließen. Bei Bedarf können weitere Erschließungsstraßen eingefügt werden. Fahrbahnbreite 7,0 m, beidseitige Längsparkstreifen und Fuß- und Radweg bzw. Fußweg.

Die Längsparkstreifen werden jeweils durch alleearartige Baumpflanzungen gegliedert.

10.3 ÖPNV

Die ÖPNV - Anbindung soll mittels Buslinien zum U - Bahnhof Langwasser - Mitte in Nürnberg erfolgen. Verbindungen zu den S - Bahnhöfen Fischbach und Feucht werden angestrebt.

Das geplante Straßennetz ermöglicht eine bedarfsgerechte Erschließung des gesamten Gebietes, auch bei einer abschnittswisen Entwicklung.

10.4 Ortsgüteranlagen

Am südlichen Rand des Gewerbegebietes wird eine Ortsgüteranlage festgesetzt. Da die künftigen Gewerbebetriebe noch nicht bekannt sind, wird dadurch die Option auf einen Gleisanschluß offengehalten. Anknüpfungspunkt ist der südöstlich in etwa 500 m Entfernung gelegene Gleisanschluß des ehemaligen Munitionsdepots, der am Bahnhof Feucht an die Bahnstrecke Nürnberg - Regensburg angebunden ist.

- 10.5 Fuß- und Radwege (siehe Anlage 1)
Entlang der Haupteerschließungsachse und der internen Erschließung werden beidseitig Fußwege geführt. Einseitig ist hierbei jeweils ein gemischter Fuß- und Radweg vorgesehen.
Eine Anbindung an das übergeordnete Fuß- und Radwegesystem (vorhandene Waldwege) ist möglich. Der Ausbau von Radwegeverbindungen nach Nürnberg - Langwasser und Feucht sollte im Zuge der Straßenerschließung erfolgen.
Mit dem Bau der Straßenverbindung an die Staatsstraße 2225 (Zollhausstraße) Richtung Wendelstein sollte auch diese Anbindung sichergestellt werden.

11. Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß den Vorgaben dieser Satzung nachzuweisen. (Hinweis: damit sind die anderslautenden Stellplatzsatzungen der drei Kommunen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gegenstandslos).

12. Eingriffe in schutzwürdige Flächen nach Art. 6d und 10 BayNatSchG

Nach Art. 6f Abs. 1 BayNatSchG ist § 8a des BNatSchG auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht anzuwenden. Der Planungsträger hätte gemäß Art 6f Abs. 3 BayNatSchG das Recht, eine gegenteilige Entscheidung zu treffen. Der Verbandsausschuß des Zweckverbandes Nürnberg - Feucht hat am 28.07.1997 folgenden Beschluß gefaßt: „Der Zweckverband Gewerbepark Nürnberg - Feucht macht nicht gemäß Art. 6f Abs. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes von dem Recht Gebrauch, Entscheidungen im Sinne von § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu treffen.“

Für die Bewertung der realen Vegetation wird auf folgende Grundlagen zurückgegriffen:

- die Biotopkartierung in Bayern Flachland 1993
- die Bestandserhebung der Vegetationstypen durch die Regierung von Mittelfranken, Höhere Naturschutzbehörde Ansbach vom 17.03.1994,
- die Vegetationskarte als Fachbeitrag des UVP-Dokumentes (Stadt Nürnberg, Amt für Umweltplanung und Naturschutz vom 30.09.1997)

Die Biotopflächen sind den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen. Als Grundlage zur Ermittlung des Umfangs der Flächen nach Art. 6d BayNatSchG wurde die Vegetationskarte zur UVP ausgewertet. Die bereits überbauten Flächen der Post wurden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Im Planungsgebiet existiert ein hoher Anteil an ökologisch wertvollen Flächen. 26,5 ha der Fläche sind kartierte Biotope (Biotopkartierung Flachland), davon 2,6 ha auf Grundstück Frachtpostzentrum. Etwa 21 ha sind laut UVP-Dokument Schutzflächen gemäß Art. 6d Abs. 1 BayNatSchG.

Eingriffe in schützenswerte Lebensräume des Planungsgebietes werden minimiert, indem Biotopflächen soweit als möglich erhalten und nachhaltig gesichert werden.

Der Erhaltungs- und Kompensationsbedarf für Eingriffe in Schutzflächen gemäß Art. 6d Abs.(1) BayNatSchG beläuft sich auf ca. 21 ha. Ein Ausgleich kann durch die Realisierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (14) nur teilweise innerhalb des Planungsgebietes erfolgen. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf für Eingriffe in Schutzflächen gemäß Art. 6d Abs.(1) BayNatSchG von ca. 10 ha. Für diese nicht im Gebiet ausgleichbaren

Eingriffe wird eine Ersatzzahlung in Höhe von 600.000,- DM geleistet. Als Zahlungsempfänger kommen die zuständigen Unteren Naturschutzbehörden in Betracht. Zahlungsmodus und Verwendungszweck bleiben einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten.

Der über die Eingriffe in Schutzflächen nach Art. 6d BayNatSchG hinausgehende Eingriff ist nicht ausgleichbar. Der Zweckverband als Planungsträger verfügt nur über das Gelände des Bebauungsplanes, eine Ausweitung des Geltungsbereichs ist dem Zweckverband nicht möglich. Ein Ausgleich im Plangebiet würde der Zielsetzung einer verdichteten Gewerbebebauung an dieser geeigneten Stelle bei gleichzeitigem Verzicht auf Landschaftszersiedlung an anderer Stelle zuwiderlaufen. Ersatzmaßnahmen über den im Zusammenhang mit den Schutzflächen nach Art. 6d BayNatSchG hinausgehenden Umfang sind für den Zweckverband nicht finanzierbar und daher unangemessen, zumal der Zweckverband das Gelände zum Preis für Bauerwartungsland von der Bundesrepublik Deutschland erworben hat. Außerdem stellt die mit dem Gewerbepark verbundene Zielsetzung der Schaffung von Arbeitsplätzen einen derart wichtigen öffentlichen Belang dar, daß die Belange des Naturschutzes hier zurückstehen müssen.

Der außermärkische, gemeindefreie Bereich des Kleinschwarzenloher Forstes ist bisher als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt (laut Erlaß einer Rechtsverordnung über den Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der mittleren Frankenalb“ - durch den Landkreis Roth vom 01.01.1989).

Da der zuständige Kreisausschuß des Landkreises Roth am 12.08.1994 verbindlich die Änderung der Landschaftsschutzverordnung (Flächenrücknahme für den Bereich des geplanten Gewerbeparks) in Aussicht gestellt hat, wird auf eine Darstellung des Landschaftsschutzgebietes im Plan verzichtet (siehe Anlage 4).

Aus faunistischer Sicht sind die vorhandenen Trocken- und Feuchtlebensräume als Habitate auch für seltene und bedrohte Vogel, Fledermaus-, Reptilien-, Amphibien- und Insektenarten (Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen) als besonders wertvoll einzustufen. Infolge der Maßnahmen zur Altlastensanierung und der Baumaßnahmen gehen die Tierlebensräume langfristig größtenteils verloren.

13. Eingriffe in vorhandene Waldflächen

Das Planungsgebiet liegt in einer Waldlichtung des Lorenzer Reichswaldes. In der Bannwaldverordnung vom 01.08.1979 ist das gesamte Gebiet des US - Army - Geländes ausgenommen.

In den Randbereichen des Planungsgebietes entfallen ca. 4,4 ha Wald (siehe Anlage 5), 2,7 ha Wald- bzw. Gehölzflächen im Planungsgebiet sind zu erhalten.

Gemäß Absprache mit der zuständigen Forstverwaltung veranlaßt der Zweckverband Ersatzaufforstungen in einem Umfang von 3,2 ha. Diese Fläche entspricht dem Eingriff durch Bauflächen.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zwischen vorhandener Waldfläche und den Bauflächen ist ein 25 m breiter Streifen öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die versiegelten Flächen in diesem Bereich sind zurückzubauen.

Wald- und Gehölzbestände werden möglichst erhalten. Die unbewaldeten Flächen werden in ihrem bestehenden Charakter erhalten. Charakteristisch sind Offenheit, Nährstoffarmut (Magerkeit), Wechsel trockener und feuchter Standorte sowie extensive Nutzung (Pflege). Entwicklungsziel sind standortgerechte Magerrasen und magerrasenartige Bestände unterschiedlicher Entwicklungsstufen und Feuchtegrade. Feucht- und Naßflächen der Mulden des qualifizierten Trennsystems durchsetzen die Flächen.

Zur Strukturanreicherung wird empfohlen, die entlang der Waldgrenzen vorgelegerten Säume, (ca. 4 - 6 m) nur alle 3 - 5 Jahre zu mähen.

Die bestehenden und entstehenden Magerflächen werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen betreut. Hierbei ist ein Wechsel von extensiver Nutzung (Schafweide) zu extensiver Pflege (Mahd, Entbuschung) zwangsläufig erforderlich, eine Veränderung im Artengefüge also wahrscheinlich und damit in Kauf zu nehmen. Nährstoffe (Humus, Düngung) und Pestizide dürfen nicht eingebracht werden. Detaillierte Zielvorstellungen zur Pflege der Magerflächen sollten im Rahmen eines Pflegekonzepts erfolgen.

15. Öffentliche Grünflächen

Die Baufelder des Gewerbegebietes werden durch Nord - Süd gerichtete 10 m breite öffentliche Grünzüge gegliedert.

Die Grünzüge beinhalten die Flächen für das Muldensystem zur Dach- und Oberflächenentwässerung. Begleitend zum Muldensystem ist eine naturnahe lockere Gruppenpflanzung von Bäumen und Sträuchern geplant.

Die Mulden sind möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen und zweijährig im Winterhalbjahr zu mähen. Um eine sinnvolle fußläufige Erschließung zu erreichen sind z.T. Fußwege in den Grünzügen möglich.

16. Private Grünflächen

Eine Teilfläche des Betriebsgrundstückes des Frachtpostzentrums ist als private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Weitere private Grünflächen sind lagemäßig aufgrund der unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen nicht festgelegt.

10% der privaten Grundstücksflächen sind als reine Grünflächen mit Auflagen zur Begrünung festgesetzt. Weitere 10% der Fläche sind als unversiegelte Stellplatz-, Wege- oder Grünfläche anzulegen.

Dachbegrünung ist erwünscht.

17 Ver- und Entsorgung

17.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über ein Mittelspannungsnetz und Trafostationen neu aufgebaut. Die Standorte für die Trafostationen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

17.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt von einer nördlich des Plangebietes gelegenen Gasdruckregelstation aus. Die Gashauptversorgungsleitung der Ruhrgas AG ist - soweit sie das Plangebiet tangiert - mit ihren Schutzstreifen zeichnerisch festgesetzt.

17.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt vom Wasserhochbehälter „Hoher Bühl“ aus, der unmittelbar nordwestlich des Plangebietes liegt.

17.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im qualifizierten Trennsystem. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Schmutzwasserkanäle; von einem im südöstlichen Eckbereich des Gewerbeparks (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) gelegenen Schmutzwasserpumpwerk wird das Abwasser entweder über einen Sammler zur Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im unteren Schwarzachtal geleitet oder über eine Druckleitung zum Hauptsammler in der Oelser Straße in Nürnberg in die Kläranlage Nürnberg geleitet. Auf dem Grundstück des Postfrachtzentrums ist hierfür ein Leitungsrecht festgesetzt.

Desweiteren ist ein Leitungsrecht für die Zu- und Ableitungen zu dem vorhandenen Abwasserpumpwerk festgesetzt; dieses dient der Entwässerung vorhandener Gebäude.

Die Straßen- und befestigten Hofflächen werden über Regenwasserkanäle und einen Regenklärteich außerhalb des Plangebietes dem Auerhahnfalzgraben als Vorfluter zugeleitet.

Die Entwässerung der Dach- und unbefestigten Grundstücksflächen erfolgt über ein Muldensystem, das in die öffentlichen Grünflächen integriert ist. Hier soll das Regenwasser versickern, verdunsten oder zurückgehalten werden. Drei

Regenrückhalteteiche am südlichen Gebietsrand dienen der Aufnahme größerer Regenwassermengen. Bei Kapazitätsausschöpfung besteht ein Überlauf zum Regenklärteich außerhalb des Plangebietes und damit zum Vorfluter Auerhahnfalzgraben.

17.5 Richtfunktrasse der Telekom

Die diagonal von Nordwesten nach Südosten über das Planungsgebiet verlaufenden Richtfunkverbindungen der Telekom für den Fernmeldeverkehr sind im Plan dargestellt. Im Bereich der Trasse Nürnberg 5 - Feucht darf die zulässige Gebäudehöhe auch ausnahmsweise nicht überschritten werden. Großflächige Stahlbetonflächen oder Metallfassaden und -dächer können zu Störungen des Ton- und Fernsehgrundfunkempfangs durch Reflexionen führen.

18. Lärmimmissionen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen dem Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens des Ingenieurbüros Sorge, Nürnberg vom 13.08.1997.

Gewerbegeräuschimmissionen:

In der Nähe der Gewerbegebietsflächen liegen folgende im Sinne des Immissionsschutzes schutzwürdige Nutzungen:

- Stadtteil Nürnberg - Moorenbrunn, Allgemeines Wohngebiet ca. 300 m nördlich des Plangebietes
- Splittersiedlung mit Wohnnutzung im Gemeindegebiet Feucht, ca. 600 m südöstlich des Plangebietes.

Im Falle geräuschintensiver Nachtarbeiten sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 während der Nachtzeit im Bereich Moorenbrunn zu erwarten. Baulicher Lärmschutz, insbesondere Wälle sind aufgrund der Topographie nicht möglich. Zur Einhaltung der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes innerhalb des Gewerbegebietes sind die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einzuhalten.

Die Einhaltung der vorgegebenen Immissionswerte, auch bezüglich der Verkehrslärmimmission im Plangebiet, ist nachzuweisen.

19. Altlasten

Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen wurden zwischen 1936 und 1992 militärisch genutzt. Nach dem 2. Weltkrieg wurde Munition gesprengt, wobei sich eine Großexplosion von mehr als 16.000 t Munition ereignet hat. Daher können auf dem Gelände Kampfmittel oder deren Reste vorhanden sein.

Zur Klärung der Altlastensituation wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Grundwasseruntersuchung durch Ingenieurgruppe München e.G. vom 24.07.1997: Das Grundwasser weist nur geringe oder punktuelle Belastungen auf. Ein akuter Handlungsbedarf wie z.B. Maßnahmen zur Wasserreinigung oder ähnliches sind derzeit nicht abzuleiten.
- Altlastenuntersuchung durch Ingenieurgruppe München e.G. (Vorabzug vom 25.09.1997): Auf der untersuchten Teilfläche wurden keine Bodenbelastungen angetroffen, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen.

Im übrigen wird das Gesamtgelände vor einer Erschließung oder Bebauung entmunitioniert.

20. Flächenbilanz

Nettogewerbebauland	54,90 ha
Private Grünfläche	0,60 ha
Ver- /Entsorgungsfläche	0,02 ha
Öffentliche Erschließungsfläche (Straßen)	6,76 ha
Ortsgüteranlage	2,04 ha
Öffentliche Grünfläche ohne naturnahe Freifläche	2,46 ha
Naturnahe Freifläche einschl. Regenrückhalteteiche	11,51 ha
Wald	2,71 ha
Gesamtfläche	81,00 ha