Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße"
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Ein örtlicher Investor beabsichtigt, den Gewerbestandort nördlich der Gleiwitzer Straße in Langwasser durch die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzung zu entwickeln. Der Geltungsbereich wurde in Abstimmung zwischen Investor und Stadtverwaltung festgelegt.

Das im Südosten des Stadtgebiets gelegene Planungsgebiet umfasst ca. 8,1 ha. Darin enthalten sind die geplante Gewerbefläche, eine neue Erschließung zur Gleiwitzer Straße sowie Ausgleichsflächen im Bereich der ehemaligen Gleistrasse und der im Südosten gelegenen Waldflächen. Derzeit ist das Plangebiet bis auf den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße vollständig unbebaut.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4670 erfolgt eine Inanspruchnahme von hochwertigen Vegetationsbeständen im Bereich von privaten Wald- und Grünflächen. Der Geltungsbereich wird von der bestehenden ehemaligen Gleistrasse geteilt. Die Waldflächen südlich der Bahntrasse werden – wenn auch nur extensiv – forstwirtschaftlich genutzt. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen in der ehemaligen Gleistrasse ist der aktuelle Bestand als Ausgangspunkt der Betrachtung anzusetzen – sowohl für den Artenschutz als auch in der Eingriffsbilanzierung. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Kiefernforst im Südosten des Geltungsbereichs (südlich der ehem. Gleistrasse) im Sinne eines Waldumbaus sind die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504 getroffenen Vorgaben zur Pflege zu beachten.

Planungsrecht
Der Planbereich liegt mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504, der hier Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und private Grünfläche festsetzt. Nachrichtlich übernommen sind die Flächen für Bahnanlagen, die aber im Zuge des Planungsprozesses mittlerweile entwidmet wurden. Für den Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3871, der hier Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzt.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die geplante Erschließungsstraße im Westen des Planungsgebiets ist vor allem als Fläche für Wald dargestellt. Die Gleiwitzer Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße und dessen Straßenbegleitgrün als Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht zu schaffen. Mit Hilfe des Bebauungsplans können neue Arbeitsplätze in Nürnberg geschaffen werden und das Angebot nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet gesteigert werden.

Umsetzung des Baulandbeschlusses
Der Baulandbeschluss des Stadtrats ist im Amtsblatt vom 04.03.2020 bekanntgemacht worden. 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 zu Ende geführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans

Vom 03.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 wurde auf Grundlage des Rahmenplans die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Aus der Öffentlichkeit gingen neun Stellungnahmen zu den Themen Verkehrsplanung und Grünordnung sowie die aktuelle Belegung von Teilbereichen als Ausgleichsflächen ein.
Von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen zu den Themen Betroffenheit agrarstruktureller Belange, Ausgleichsflächen, Entwicklung aus dem FNP sowie der Erforderlichkeit der geplanten Erschließungsstraße ein.
Die Stellungnahmen wurden geprüft und im weiteren Verfahren soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen zur Verkehrssituation wurde im Entwurf die neue Erschließung kritisch betrachtet. Da jedoch zwischen der Poststraße und dem Plangebiet ein privates Grundstück liegt, ist die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über die Poststraße nicht umsetzbar. Somit ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße vom Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße erforderlich. In diesem Zuge wird auch der ÖPNV gestärkt, da die Bushaltestelle in der Thomas-Mann-Straße besser an das Gewerbegebiet angeschlossen wird.
Entlang der künftigen Erschließungsstraße wird ein gemeinsamer Rad- und Gehweg vorgesehen, um den motorisierten Verkehr von Radfahrenden und Zufußgehenden zu trennen. Die Führung des Radverkehrs im Bereich Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/ Privatstraße wurde in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung 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.

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 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht.
Das Kompensationsdefizit wird durch sieben Ausgleichsflächen ausgeglichen, von denen sich drei im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsbereich, drei im Stadtgebiet und eine außerhalb des Stadtgebiets befinden.

Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.08.2023 bis 25.09.2023 statt. Die eingegangenen Hinweise wurden allesamt geprüft und eigearbeitet, insbesondere die agrarstrukturellen Belange, Ausgleichsflächen und die Entwicklung aus dem FNP betreffend.

Die Auswahl der beanspruchten Ausgleichsflächen erfolgte nach eingehender Prüfung. Bei einer Fläche kam die Frage auf, ob agrarstrukturelle Belange bezüglich der Ausgleichsfläche A5 (Fl.Nr. 99 Gemarkung Brunn) verletzt seien. Nach Abstimmung mit dem Bewirtschafter zeigte sich, dass der Pächter die Fläche abgegeben hat (Pachtvertrag läuft zum 01.01.2024 aus) und zudem ausgeschlossen werden kann, dass die Fläche für den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes als unverzichtbar gilt.
Bei zwei weiteren Ausgleichsflächen, A4 (Wassertransportleitung mit begleitendem Fernwirkkabel) und A6 (110 kV Freileitung), kam der Hinweis auf die dafür einzuhaltenden Schutzzonen und deren Einschränkungen.
Die jeweiligen Vorgaben wurden in Absprache mit den Eigentümern umgesetzt.

In Bezug auf die neu geplante Erschließungsstraße wurde in Frage gestellt, ob das Entwicklungsgebot aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr erfüllt sei. Bei der Aufstellung des seit dem 08.03.2006 wirksamen FNP der Stadt Nürnberg wurden gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 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. Auch 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 dem unterschiedlichen Maßstab FNP – Bebauungsplan geschuldet.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wird vor der öffentlichen Auslegung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der verursachten Kosten. Ein Anteil nicht kausaler Kosten aufgrund Austausch einer veralteten Lichtsignalanlage verbleibt bei der Stadt. Es ist geplant den städtebaulichen Vertrag im Stadtplanungsausschuss am 18.01.2023 in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Zeitliche Umsetzung
Der Bebauungsplan Nr. 4670 soll gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung wird nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags durchgeführt im Amtsblatt bekannt gemacht.

Fazit
Auf Grund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen soll der Bebauungsplan Nr. 4670 gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans soll Baurecht (Gewerbe) für eine im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche geschaffen werden.