

I. Beschluss

TOP: 5.2

Stadtplanungsausschuss

Sitzungsdatum 12.03.2015

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4597 "Östlich der Münchener Straße" für das Gebiet östlich der Münchener Straße, zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof - Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Abstimmungsergebnis:

- ☒ einstimmig
☐ angenommen / beschlossen, mit : Stimmen
☐ abgelehnt, mit Stimmen

Beschlusstext:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft und beschließt die vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 4597 "Östlich der Münchener Straße" mit folgendem Ergebnis.

Breite des Grünstreifens:

Die Münchener Straße ist eine der Ein- und Ausfallstraßen in das Stadtgebiet und zeichnet sich zudem als Hauptzubringer zur NürnbergMesse aus. Vor diesem Hintergrund wurde eine Grünstreifenbreite von circa 12 m festgesetzt. Diese Breite entspricht der Breite des Grünstreifens nördlich und südlich des Geltungsbereichs. Sowohl stadteinwärts, als auch stadtauswärts existiert dieser breite Grünstreifen. Der Grünstreifen prägt das positive Erscheinungsbild der Münchener Straße und ist auch in den Bereichen vorhanden, die, wie z.B. am Novotel, an der NürnbergMesse oder entlang der Wohnanlage Neuselsbrunn, unmittelbar angrenzend bebaut sind. Den unterbrochenen Grünstreifen an dieser Stelle wieder herzustellen ist eines der Ziele des Bebauungsplans. Diese Aufwertung und einheitliche Straßengestaltung ist auf Grund der Lage des Bebauungsplans gerechtfertigt. Des Weiteren gilt nach § 9 Bundesfernstraßengesetz bei Bundesstraßen - wie sie die Münchener Straße ist - ein Bauverbot bei Entfernungen vom Straßenrand von weniger als 20 m. Dieser Abstand wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt und anspruchsvoll gestaltet. Zudem sind keine Beeinträchtigung sowie keine Benachteiligung gegenüber anderen Gewerbebetrieben entlang der Münchener Straße festzustellen. Durch die Möglichkeit eines Werbefylons, der in der Satzung unter § 2 Nr. 8.4 festgesetzt ist, kann zudem in unmittelbarer Nähe der Münchener Straße auf künftige Betriebe im Geltungsbereich aufmerksam gemacht werden.

Ausschluss von Einzelhandel:

Bei der Lage des Grundstücks handelt es sich nach dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg um keinen integrierten Standort und somit um keine integrierte Lage. Der Standort ist städtebaulich nicht eingebunden und hat keinen direkten Bezug zur Wohnbebauung. Eine Stadt der kurzen Wege mit verbrauchernaher Versorgung ist so nicht möglich. Vielmehr ist der Standort durch die Münchener Straße sowie die beiden Gleistrassen von jeglicher Bebauung isoliert. Der Standort stellt auch kein Zentrum nach dem

Einzelhandelskonzept dar. Vielmehr liegt er in unmittelbarer Nähe zum Sonderstandort „Münchener Straße“ für den der Gutachter empfiehlt, das bereits umfangreiche Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebot auf keinen Fall weiter auszubauen, sondern vielmehr langfristig - soweit planungsrechtlich möglich - zurückzubauen. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel scheidet somit aus den genannten Gründen aus. Auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wird im Geltungsbereich ausgeschlossen. Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, in diesem Fall dem nicht störenden Gewerbe, vorzuhalten. Auf Grund dessen sind Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Angebot in Gewerbegebieten auf wenige, bereits etablierte Standorte zu konzentrieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in keinem Fall bereits etabliert. Des Weiteren gibt es viele klein- und mittelständische Betriebe, die auf der Suche nach geeigneten Flächen sind. Die Standortentscheidungen zur Investition in bestehende Gewerbebetriebe hängen häufig auch von den Perspektiven von flächenbezogenen Entwicklungsoptionen ab. Auch für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die oftmals weitere räumliche Entwicklungsoptionen enthalten sollten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten. Darüber hinaus ist die Münchener Straße eine der Ein- und Ausfallstraßen Nürnbergs mit hohem Verkehrsaufkommen. Eine Ansiedlung von Einzelhandel, der einen hohen Ziel- und Quellverkehr aufweist, ist ohne Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Münchener Straße nicht möglich.

Aus diesen Gründen wird zentren- und nichtzentrenrelevanter Einzelhandel sowie Einzelhandel zur Nahversorgung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“ ausgeschlossen.

Größe des eingeschränkten Gewerbegebiets:

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich im Osten als Grünfläche und im Westen als Gewerbefläche dargestellt. Die Aussage, dass die Fläche im FNP komplett als Gewerbefläche dargestellt ist, ist falsch. Des Weiteren ist zu beachten, dass der FNP im Maßstab 1 : 25 000 abgebildet ist und die dargestellten Flächen nicht als parzellenscharf anzusehen sind.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die vom 06.05.2013 bis 31.05.2013 stattfand, wurden der Öffentlichkeit zwei Rahmenpläne präsentiert. Variante 1 hatte eine gewerbliche Baufläche von circa 4 500 m² und eine private Grünfläche mit circa 10 000 m². Im Gegensatz dazu waren in der Variante 2 gewerbliche Bauflächen von circa 6 000 m² und eine private Grünfläche von circa 8 500 m² vorgesehen. Im weiteren Verfahren wurde die Variante 2, also bereits die Variante mit der größeren Gewerbefläche weiterverfolgt.

Darüber hinaus wurde am 04.05.2000 für den Planbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4467 eingeleitet. Nach der öffentlichen Auslegung 2002 wurde das Verfahren auf Wunsch des Investors am 15.11.2007 eingestellt. Zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs - der erste Bauantrag des jetzigen Eigentümers wurde im Jahr 2009 abgelehnt - war dem Käufer und jetzigen Eigentümer der Sachstand zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4467 vermutlich bekannt. In diesem Bebauungsplan war zwar eine Gewerbeflächenausweisung von ca. 10 050 m² geplant. Als überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Grundfläche und zulässige Geschossfläche waren damals allerdings nur ca. 3 510 m² vorgesehen. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“ beträgt die festgesetzte Gewerbefläche ca. 7 430 m² und damit zwar weniger als im nicht zu Ende geführten VEP, aber deutlich mehr als zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die überbaubare Grundstücksfläche ist aber mit ca. 6 400 m² ebenso wie die zulässige

Grundfläche von ca. 5 120 m² sogar deutlich über den Werten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4467. In der nachstehenden Tabelle sind die jeweiligen Flächengrößen dargestellt.

BPlan	BPlan Nr. 4467 (VEP)	BPlan Nr. 4597
Gewerbeflächenausweisung	ca. 10 050 m ²	ca. 7 430 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3 510 m ²	ca. 6 400 m ²
zulässige Grundfläche	1,0 ca. 3 510 m ²	GRZ 0,8 ca. 5 120 m ²
zulässige Geschoßfläche	1,0 ca. 3 510 m ²	GFZ 2,4 ca. 15 360 m ²

Die festgesetzte Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebiets entspricht zudem den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Sie ist vorrangig städtebaulich begründet. Die bahnbegleitenden Grünflächen am Ortsrand von Langwasser und südlich der Siedlung Bauernfeind werden durch die Grünfläche im Geltungsbereich fortgesetzt. Hintergrund ist unter anderem die hohe Bedeutung dieser Fläche für die Kaltluftströme in diesem Bereich. Im Hinblick auf den Klimawandel und die nachgewiesene Zunahme an Hitzetagen werden die Kaltluftschneisen in Gleisnähe immer wichtiger. Eine Bebauung im östlichen Planbereich ist somit aus klimatischer Sicht nicht wünschenswert. Gleichzeitig dient das Grün als Puffer zwischen der Wohnbebauung und den Gleisanlagen südöstlich des Geltungsbereichs.

Die nunmehr festgesetzte Gewerbefläche lässt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks als Gewerbestandort zu und sichert gleichzeitig die städtebaulichen Ziele. Somit wurden bei der Festlegung der Gewerbeflächengröße sowohl die privaten (Eigentümer-) Belange als auch die öffentlichen Belange (Lärmschutz, Orts- und Straßenbild, Maßnahmen zum Klimaschutz und Artenschutz) berücksichtigt.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Zuge von CEF-Maßnahmen erfolgen nicht durch Festsetzung einer Grünfläche, sondern im Rahmen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Im Kapitel 3.2 „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ der saP vom September 2014 (ANUVA) wird explizit die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen formuliert. Ergänzend sind den Artdatenblättern - integraler Bestandteil der saP (Kapitel 4.1.2) - die genauen Anforderungen in Hinblick auf die Vermeidung der Verbotstatbestände i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu entnehmen. Den Ausführungen in der Stellungnahme sind keinerlei fachgutachterliche Aussagen zu entnehmen, welche auf eine andere Bewertung der artenschutzrechtlichen Tatsachen schließen lassen. Insofern treffen die Aussagen der o.g. saP weiterhin zu. Die „Legalausnahme“ nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Tötungs- und Störungsverbot ist nach aktueller Rechtsprechung nicht mit dem Unionsrecht vereinbar, wenn von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für die Art ausgegangen werden muss. Der Bayerische Gerichtshof (VGH-München) hat für die Bauleitplanung dargelegt, dass es zur rechtswirksamen Vermeidung eines Verstoßes gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unerlässlich ist, die CEF-Maßnahmen in einem Bebauungsplan festzusetzen. In diesem Zusammenhang verweist das Gericht auf die Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festzusetzen. Diese Möglichkeit wurde im Bebauungsplan Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“ umgesetzt.

Die im Rahmen der saP festgestellten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse und des Nachtkerzenschwärmers sind nach den fachlichen Methodenstandards (bspw. Günther, 1996, Blanke 2010) und ökologischen Erkenntnissen definiert und im Fall der Zauneidechse

durch konkrete Artnachweise 2012 und 2014 dokumentiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit sowohl Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Im Rahmen der Bestandserhebung durch das Büro Klebe wurden bereits 2012 die relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten beider Arten erfasst. In der saP sind diese ebenfalls in Form von Bestandsplänen anschaulich dargestellt. Die Aussage, dass die Lebensstätten aktuell nicht genutzt wären, ist dagegen nicht ausreichend substantiiert. Daher ist zu erwarten, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans vorgezogene Artenschutzmaßnahmen erforderlich werden. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sieht die Umweltbehörde keine geeigneten Flächen.

Zur Vermeidung der Nicht-Umsetzbarkeit der Planung ist daher die Festsetzung von vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen und Flächen) im Geltungsbereich sinnvoll. Die Umsetzung einer Bebauung der Flächen wird dadurch zuverlässig ermöglicht, da geeignete externe Flächen derzeit nicht erkennbar zur Verfügung stehen.

In Abwägung der vorgebrachten Belange des Eigentümers und der IHK, die Fläche in Ihrer Gesamtheit als gewerbliche Baufläche auszuweisen, wird den städtebaulichen Gründen, einen Teil der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen der Vorrang eingeräumt. Die Abgrenzung der Bauflächen zu den Grünflächen wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als sinnvoll dar. Sie dient daneben auch der Sicherstellung der Realisierbarkeit der Planung auf der Ebene des Vollzugs hinsichtlich des Artenschutzes.

Dem gebilligten Bebauungsplan ist nach Abwägung öffentlicher und privater Belange mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung der Vorrang einzuräumen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4597 "Östlich der Münchener Straße" vom 17.10.2014 mit letzter Änderung vom 12.11.2014 sowie die Begründung vom 03.02.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauBG als Satzung.

II. Referat VI/Stpl

III. Abdruck an:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| ☐ Ref. I/OrgA | ☐ |
| ☐ Ref. II/Stk | ☐ |
| ☐ | ☐ |

Vorsitzende(r):

Referent(in):

Schriftführer(in):

gez. i. V. Raschke

gez. Ulrich

gez. Reuter