

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4645 "Östlich der Poststraße" für die Flurstücke Nr. 180/50 und 180/2243 (Teilfläche), Gmkg. Langwasser

Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Bereits seit einiger Zeit ist eine in Nürnberg ansässige Firma für Qualitätswerkzeuge auf der Suche nach einem neuen Firmenstandort, da der bisherige Standort dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten nicht zulässt. In enger Zusammenarbeit zwischen dem Stadtplanungsamt und der Wirtschaftsförderung konnte das Plangebiet als Standort gefunden werden. Neben der gewerblichen Darstellung im Flächennutzungsplan sprechen die verkehrliche Erschließung mit der Nähe zur A 73 / A 9 für den Standort.

Der Geltungsbereich hat sich um das Grundstück Flur-Nr. 180/2243 (Teilfläche) Gmkg. Langwasser erweitert, um die Erschließung an die Poststraße sicherzustellen. Das Plangebiet ist derzeit auf circa 95 % der Fläche von Bäumen geprägt und wird forstwirtschaftlich, teilweise auch als Lagerfläche genutzt. Nach der Baurechtschaffung kann das Unternehmen die betriebliche Verlagerung und Erweiterung innerhalb des Stadtgebiets vollziehen. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist über die Poststraße sichergestellt.

Westlich des Geltungsbereichs und der Gleiwitzer Straße befindet sich eine Wohnbebauung, südlich die Blindenanstalt Nürnberg und im Norden ein Gewerbegebiet. Im Lärmgutachten sind die Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Gebiete untersucht und geeignete Schutzmaßnahmen (Festsetzung von Emissionskontingenten) getroffen worden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Derzeit ist das Planungsrecht nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und das Vorhaben des Investors ist ohne den Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan schafft Baurecht für ein Gewerbegebiet. Durch den Investor ist eine zügige Realisierung des Projekts nach dem Bebauungsplanverfahren sichergestellt. Mit Hilfe des Bebauungsplans kann einem in Nürnberg ansässigen Betrieb ein Neubau ermöglicht werden und es können Arbeitsplätze in Nürnberg gehalten werden sowie zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Planung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Poststraße, die über die Karl-Schönleben-Straße an die A 73 bzw. über die Beuthener Straße an die Regensburger Straße und die A 9 angeschlossen ist.

Im Zentrum des Bebauungsplans entsteht ein Neubau eines modernen Logistikcenters für Qualitätswerkzeuge. Der Standort dient dabei vordergründig der betriebsinternen Logistik – eine Produktion von Waren ist hier nicht vorgesehen. Neben den Lagerflächen sind auch Büro- und Verwaltungsgebäude geplant in denen u.a. Seminare stattfinden sollen. Nordwestlich des Gebäudes sind zahlreiche LKW-Stellplätze geplant, die für den Betriebsablauf nötig sind. Im Südosten und Südwesten des Gebäudekomplexes befinden sich die Mitarbeiter- und Kundenparkplätze. Die Stellplatzanlagen und das Gebiet sind zum einen einzugrünen und zum anderen mit Bäumen und anderen Gewächsen zu durchgrünen. Die Regenwasserversickerung findet größtenteils auf dem Grundstück statt. Anfallendes Niederschlagswasser des Lkw-

Ladehofs wird nach Vorbehandlung in den städtischen Regenwasserkanal in der Poststraße eingeleitet. Im nördlichen Teil des Bebauungsplans wird Wald festgesetzt. Durch diese Maßnahme kann ein Teil der artenschutzrechtlich wichtigen Bäume erhalten bleiben. Es findet ein Waldausgleich nach dem Bayerischen Waldgesetz statt und zudem werden dem Freistaat Bayern Ersatzflächen für eine Waldbewirtschaftung zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Höhe der Gebäude, insbesondere der Hochregallager, ist vorgesehen die Fassadengestaltung inklusive Werbung im Rahmen des Bauantrags dem Baukunstbeirat in Varianten vorzustellen.

Kosten

Durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor entstehen der Stadt Nürnberg keine zusätzlichen Kosten. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme aller durch das Vorhaben verursachten Kosten.

Der städtebauliche Vertrag wird parallel in nicht öffentlicher Sitzung behandelt.

Zeitliche Umsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 4645 soll im AfS am 12.10.2017 gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung wird im Amtsblatt bekannt gemacht und voraussichtlich noch in 2017 durchgeführt.

Fazit

Mit Hilfe des Bebauungsplans wird Baurecht (Gewerbe) für eine im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche geschaffen. Durch den Investor ist zudem nach Abschluss des Verfahrens eine zügige Bebauung sichergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4645 soll gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.