

Betreff:

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
28. Änderung: Bereich Uffenheimer Straße
Einleitung des Änderungsverfahrens**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2014 beschlossen, von der Entwicklung eines Gewerbegebiets südlich der Wiener Straße Abstand zu nehmen und die bestehende Waldfläche planungsrechtlich zu sichern.

Die Verwaltung wurde durch Beschluss beauftragt:

- "das förmliche Verfahren zur Herausnahme des HIG-Süd aus dem Flächennutzungsplan einzuleiten"
- "im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts qualitativ gleichwertigen und flächengleichen Ersatz für das HIG Süd bereit zu stellen"
- im Anschluss das Verfahren zur Ausweisung als Bannwald einzuleiten.

gewerbliche Bauflächen südlich der Wiener Straße („HIG-Süd“)

Die Flächen südlich der Wiener Straße, südlich des GVZ Hafen, sind im wirksamen FNP in einem Umfang von ca. 25 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt (= Bruttobaufläche), überlagert mit der Darstellung „Fläche mit potentieller Betroffenheit hinsichtlich des europäischen Biotopverbundes „Natura 2000“.

Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche wären notwendig gewesen:

- ein Eingriffsausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB
- der artenschutzrechtliche Ausgleich nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) gemäß § 44 f. BNatSchG
- ein Waldausgleich nach Waldrecht (Flächen sind derzeit mit Wald i.S. des § 2 Bundeswaldgesetzes bestockt, im Waldfunktionsplan „Erholungswald“, in Teilbereichen Schutzstatus nach § 30 BNatSchG)
- sowie Verminderungs- und Vermeidungsflächen für Vogelschutzmaßnahmen (europäisches Vogelschutzgebiet SPA 6533-471 Nürnberger Reichswald).

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus anderen Projekten wären danach ca. 15 ha als Baufläche entwickelbar gewesen. Zusätzlich erforderlich gewesen wäre eine Fläche für eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 im Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen.

Das Areal ist nicht erschlossen. Für die Anbindung an die Wiener Straße wäre eine Böschung von mindestens 5 – 6 m zu überwinden gewesen (Stichstraße mit Rampe?). Im Bereich der Böschung sind im FNP zwei Hauptleitungen für Versorgung dargestellt (Gas und Elektrizität), diese wären für die Erschließung des Gebietes zu verlegen gewesen. Der FNP stellt dort weiterhin ein Gewässer II./III. Ordnung (hier: Entengraben; III.Ordnung) dar sowie eine Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem (hier: Typ Feuchtgebiet). Der nordwestlich angrenzende Bereich ist amtliches Überschwemmungsgebiet mit hoch anstehendem Grundwasserflurabstand. Um eine für Schwerlastverkehr geeignete Erschließung herzustellen, wären circa. 4,5 ha Fläche benötigt worden (entspricht der allgemeinen Erfahrung von 30 %-iger Reduzierung der Bruttobaufläche).

Es wären bei einer Entwicklung daher ca. 10,5 ha Nettobaufläche für Gewerbe entstanden.

Der Planentwurf für die FNP-Änderung wurde bereits gebilligt und öffentlich ausgelegt. Der Feststellungsbeschluss zur 12. Änderung des FNP, Bereich südlich der Wiener Straße, soll in der heutigen Sitzung begutachtet werden.

Zur Aufnahme der Waldflächen südlich der Wiener Straße in die Bannwaldverordnung soll beim Landratsamt Roth ein Antrag gestellt werden (Vorlage eines Gesamtpaketes an vom Stadtrat beschlossenen Änderungsvorschlägen).

Ersatzstandort für Gewerbe - Hafen

In der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3811 Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen wurde die gesamte Fläche des vormals planfestgestellten und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen dritten Hafenbeckens und die bisher nicht überbaubaren Randbereiche der SO-Gebiete GVZ, TF 16 sowie TF 27, jeweils östlich, nördlich und westlich des dritten Hafenbeckens als Erweiterung der benachbarten SO-Gebiete planungsrechtlich festgesetzt.

Die Fläche umfasst ca. 5 ha (hier: Bruttobaufläche = Nettobaufläche), da Erschließung bereits vorhanden und kein Ökoausgleich erforderlich).

Der Bebauungsplan wurde vom Stadtplanungsausschuss am 27.10.2016 als Satzung beschlossen und trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 25 vom 14.12.2016 in Kraft. Die bisherige Darstellung des FNP (Hafenbecken) soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst werden (Sonderbaufläche Hafen).

Ersatzstandort für Gewerbe – Uffenheimer Straße

Die Ausweisung weiterer möglicher Ersatzstandorte wurde geprüft. Entsprechend den Anträgen der CSU-Stadtratsfraktion vom 30.01.2017 und vom 19.02.2018 wurden dabei vor allem die städtischen Flächen im Bereich der Uffenheimer Straße in Betracht gezogen.

Die Flächen befinden sich in der westlichen Außenstadt, im Ortsteil Großreuth bei Schweinau. Sie werden begrenzt durch die Uffenheimer Straße (NO), die Bahn (SO), die SW-Tangente (SW) und die Wallensteinstraße (NW).

Der ca. 6,5 ha große Bereich (= Bruttobaufläche) ist im FNP, mit Ausnahme eines als gemischte Baufläche dargestellten Areals im Südosten, überwiegend als Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt (Kleingärten, Sportanlage, Kleintierhaltung). Südlich der Ringbahntrasse und nördlich der Südwesttangente befindet sich jeweils ein Symbol für Flächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG (kleiner als 3000 m²). Von der gewerblichen Baufläche im Südwesten südlich der Südwesttangente kommend zieht sich die Darstellung einer Hauptverbundachse Biotopverbundsystem – magere Trockenstandorte über die Fläche hin zur Ringbahntrasse.

Um eine gewerbliche Nutzung vorzubereiten, ist die Änderung des wirksamen FNP gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Ziel ist die Darstellung als gewerbliche Baufläche, aus der sich mittels Bebauungsplan Gewerbe- oder Industriegebiete entwickeln lassen.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung/ Bebauungsplan) wird der Konflikt zu lösen sein zwischen den Immissionswerten für Gewerbe-/ Industriegebiete (die aus einer gewerblichen Baufläche entwickelt werden können) und dem Schutzanspruch für (vorhandene) Kleingartenanlagen.

Aus verkehrlicher Sicht besteht mit der Ausweisung gewerblicher Flächen grundsätzlich Einverständnis. Über die südlich verlaufende 4-spurige Südwesttangente (Ausfahrt Wallensteinstraße) ist das Areal nur aus Fahrtrichtung Südosten an das übergeordnete Netz angeschlossen, die Möglichkeiten für den abfließenden Verkehr sind nicht optimal.

Die Zu- und Abfahrt muss überwiegend von der Dieselstraße aus erfolgen. Die Dieselstraße ist bereits stark von gewerblichem Verkehr belastet. Wie viel Mehrverkehr sie aufnehmen kann, ist im weiteren Verfahren detailliert zu prüfen. Ebenso, ob ein Ausbau der Uffenheimer Straße sinnvoll bzw. realisierbar ist.

Der Anschluss an den ÖPNV (hier: Bus) ist umwegig und nicht barrierefrei (Brücke zur Wallensteinstraße).

Im Änderungsbereich befindet sich westlich der gemischten Baufläche ein, im ABSP erfasster, regional bedeutsamer Lebensraum. Dieser Bereich wurde auch im Rahmen der Stadtbiotopkartierung (2006/2007) als Magerwiese/ Wiesenbrache mit kleinflächigen Anteilen an Sandmagerrasen erfasst, welche nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind. In den weiteren Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung/ Bebauungsplan) sind die Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB detailliert zu erfassen und zu bewerten.

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus anderen Projekten wären danach ca. 4,5 – 5 ha als Baufläche entwickelbar (= Nettobaufläche).

Fazit

Für die Nettobaufläche von 10,5 ha südlich der Wiener Straße sind mit der Umwidmung des dritten Hafenbeckens bereits rund 5 ha (Nettobaufläche) Ersatz erfolgt. Weitere 4,5- 5 ha Nettobaufläche sind voraussichtlich aus der Fläche an der Uffenheimer Straße entwickelbar. Die zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens erforderlichen Gutachten bzw. Beschlüsse werden in dieser Sitzung begehrt. Es bleibt eine Differenz von ca. 0,5 – 1 ha für die weiterer Ersatz gesucht werden muss.

Weiteres Vorgehen

Da die derzeit landwirtschaftlich genutzten städtischen Flächen von SÖR/FSW als Lagerflächen für den Ausbau des FSW benötigt werden (ab 2019 ca. 10 Jahre) ist die Verfügbarkeit der Gesamtfläche erst mittel- bis langfristig gegeben. Bis dahin könnte auf Basis des geltenden Planungsrechts eine Zwischennutzung im Bereich der sog. Sinti- und Romasiedlung erfolgen (Interessenten bei LA vorhanden). Nach Beendigung der Zwischennutzungen und Vorliegen des entsprechenden Planungsrechts ist eine Vermarktung entsprechend dem CSU-Antrag möglich.