

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4506 "Dorfäcker-Ost" für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Am 19.05.2011 wurde das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ eingeleitet. Zu diesem Zeitpunkt hatte es eine Gesamtfläche von ca. 9,4 ha. Das Gebiet umfasste den Bereich südlich der Alten Parlerstraße, westlich der Parlerstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße.

Im – seit dem 08.03.2006 – wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg sind diese Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für das Gebiet existieren noch alte Baulinienpläne aus den Jahren 1899 und 1877, die jedoch größtenteils als von der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung überholt betrachtet werden können. Westlich grenzt das Gebiet an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4147 an, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 4506 wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes überplant und alle alten Festsetzungen aufgehoben.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich auf ca. 4,5 ha reduziert. Damit wurden die bereits bebauten und gewerblich genutzten Bereiche nördlich der Wetzendorfer Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen und das Verfahren nur mit den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Wetzendorfer Straße fortgeführt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebiets mit ca. 2,7 ha zu schaffen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen und begleitender Grünflächen. Das Gebiet soll als Gewerbebestandort gesichert und die benachbarten Wohnlagen vor möglichen Belästigungen geschützt werden.

Planung:

Die Flächen des Geltungsbereichs befanden sich vormals überwiegend im Besitz eines Gartenbaubetriebes und wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Nach Verlagerung des Betriebs konnte die Stadt Nürnberg große Teile dieser Flächen erwerben. Ein Grundstück der landwirtschaftlich genutzten Flächen verbleibt nach geführten Kaufverhandlungen in Privatbesitz. Ebenso befindet sich ein Grundstück mit Brunnenbauwerk des Wasserverbands Knoblauchsland im Gebiet, welches bislang ebenfalls nicht erworben werden konnte.

Das Gebiet ist über die Dorfäckerstraße, die Brettergartenstraße und die A73 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über öffentliche Verkehrsmittel ist der Standort mit den Buslinien 38 und 39 erreichbar. Das neue Gewerbegebiet wird ausschließlich über die Dorfäckerstraße / Brettergartenstraße erschlossen und mit einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit an die Dorfäckerstraße angebunden.

Das neue Gewerbegebiet soll für typische mittelständische Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe vorgehalten werden. Großflächiger Einzelhandel, inklusive Einkaufszentren sowie Einzelhandelsgeschäfte unterhalb der Vermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO sollen ausgeschlossen werden. Ebenso werden Nutzungen ausgeschlossen die zu unerwünschten Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen führen oder die Struktur des Gebietes negativ beeinträchtigen („Trading-down-Effekt“) wie z.B. Gebrauchtwagenhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Durch die zusammenhängende Grünfläche im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs soll zum einen die optische und funktionale Trennung zwischen der bestehenden Wohnnutzung im Norden und der neuen gewerblichen Nutzung im Süden entsprechend dem Abstandsgebot bei Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen erfüllt werden. Zum anderen soll die zusammenhängende öffentliche Grünfläche durch die in Ost-West Richtung verlaufende Rad-/Fußwegverbindung eine Aufwertung und gleichzeitig durch entsprechende Ausstattung eine Aufenthaltsqualität erzeugen, die sowohl für die Wohnbevölkerung als auch für dort arbeitende Personen Erholungsfunktion erfüllen kann.

Der westliche Bereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4147 wird durch den Bebauungsplan Nr. 4506 überplant. Dies begründet sich in dem neuen Straßenanschluss der Stichstraße. Für den im Bebauungsplan Nr. 4147 in diesem Bereich entfallenen Bolzplatz, der nie realisiert wurde, wird im östlichen Teil der neuen öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 4506 ein Ersatzstandort festgesetzt.

Einwände im Rahmen der Öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen im Stadtplanungsamt zwei Stellungnahmen von angrenzenden Grundstückeigentümern, sowie zwei Stellungnahmen von Verbänden und Vereinen. Diese sind nachstehend aufgeführt.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club:

Am Südrand des Plangebietes wäre gemäß Flächennutzungsplan eine übergeordnete Freiraumverbindung mit einem Fuß-/Radweg, laut Definition der Freiraumverbindungen, vorzusehen. Diese Freiraumverbindung könne nicht mit dem Rad-Fuß-Weg im Norden ersetzt werden, da die anschließenden Straßenstücke keine Freiraumverbindung darstellen.

Es fehle somit im Bebauungsplan eine Aussage, über welche Flächen eine Freiraumverbindung erfolgen könne.

Bayerischer Bauernverband

Mit dem Bebauungsplan würde bedingt Einvernehmen bestehen. Es werde darauf hingewiesen, dass vor der Verwirklichung der Planungen dafür gesorgt werden sollte, dass der Besitz eines Grundstückeigentümers mittels Tauschflächen der Stadt Nürnberg umzulegen wären, um eine betriebliche Betroffenheit des Eigentümers abzumildern.

Ferner werde darauf hingewiesen, dass der Grundstückseigentümer nicht nur durch die Planung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“, sondern auch durch die Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 „Wetzendorf“ und einem möglichen Verfahren der Kriegsopfersiedlung, betroffen sei.

Angrenzender Nachbar:

Aufgrund des geplanten Sportplatzes im östlichen Teil des Bebauungsplans werde es für sinnvoll erachtet einen Zaun zu errichten, der eine Beschädigung der umliegenden Liegenschaften verhindern und die bestehende Kindertagesstätte schützen würde.

Ferner sollte beachtet werden, dass im Gewerbegebiet Einrichtungen für Prostitution, aufgrund der dörflichen Struktur von Wetzendorf und der anliegenden Kindertagesstätte, unterbunden werden sollte.

Darüber hinaus solle das anzusiedelnde Gewerbe mit der umliegenden Nutzung kompatibel sein. Dies könne man mit strengen Anforderungen an Schall- und Geruchsimmissionen erreichen.

Eigentümer:

Der Bebauungsplan werde insgesamt abgelehnt, da es in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ und einer möglichen Planung der Kriegsopfersiedlung eine Existenzgefährdung für den Betroffenen darstelle.

Ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich werde vom Betroffenen landwirtschaftlich genutzt. Durch den Wegfall dieser Flächen und den anderen Bebauungsplanverfahren sehe sich der Eigentümer einer Existenzgefährdung ausgesetzt.

Zu den Einwänden:

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club:

Zwar ist laut Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg eine übergeordnete Freiraumverbindung an der beschriebenen Stelle vorgegeben, jedoch ist dies ohne ein umsetzbares Konzept nicht zielführend. Folglich wäre es nicht sinnvoll einen Weg festzusetzen, welcher außerhalb des Geltungsbereiches nicht weitergeführt oder festgesetzt wird. Da diese Fläche und weitere Teile der Freiraumverbindung als Bahnfläche gewidmet sind, hat die Stadt Nürnberg keinen Zugriff auf diese, sodass auf absehbare Zeit eine Umsetzung nicht machbar ist.

Bayerischer Bauernverband:

Das Umlegungsverfahren für den Bereich der Dorfäckerstraße ist bereits eingeleitet. Für den betroffenen Bürger ist eine Tauschfläche, basierend auf dem Stand der Verhandlungsgespräche aus dem Jahr 2014, vorgesehen. Der Zuteilungsentwurf soll noch vor der Sommerpause 2018 beschlossen werden. Danach werden weitere Gespräche mit dem betroffenen Eigentümer stattfinden.

Angrenzender Nachbar:

Der Forderung nach einem Ballfangzaun wird entsprochen und in der Begründung mit aufgenommen. Ein Ballfangzaun ist für einen Bolzplatz entsprechend dem Standard der Stadt Nürnberg vorzusehen.

Eine Unterbindung von Bordellen im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung ermöglicht. Die Art der Nutzung in der Satzung schließt dies explizit aus.

Für das Gewerbegebiet sind einzelne Lärmkontingente unter Berücksichtigung der bestehenden Mischnutzungen festgesetzt. Störfallbetriebe sind ebenfalls ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Schall- und Geruchsimmissionen durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz geregelt und gegebenenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt und müssen nicht abschließend im Bebauungsplan abgehandelt werden.

Demzufolge müssen keine strengeren Anforderungen an den Geruchsmissionsschutz gestellt werden. Für die Schallmissionen sind die Lärmkontingente im Bebauungsplan festgesetzt.

Eigentümer:

Das Umlegungsverfahren wurde eingeleitet. Gemäß der Umlegungsstelle Nürnberg gab es im Jahr 2014 Gespräche mit dem betroffenen Eigentümer. Hierbei ging es nur um ein Grundstück, für das ein Gewerbegrundstück als Tauschfläche angeboten werden sollte.

Mit Hilfe des Umlegungsverfahrens wird ein finanzieller Ausgleich geschaffen.

Die anderen betroffenen Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz und sind somit an den Eigentümer verpachtet. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird noch keine Existenzgefährdung des Betriebs gesehen. Jedoch wird dieser Aspekt im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ gutachterlich behandelt werden.

Kosten

Alle anfallenden Kosten zur Herstellung und den Unterhalt der Erschließungsanlagen wurden durch SÖR ermittelt, sie werden in der Begründung erläutert. Es entstehen Herstellungskosten in Höhe von 1.958.000 € sowie dauerhafte Folgekosten von 37.800 € pro Jahr. Durch den Verkauf der Gewerbeflächen findet eine Refinanzierung statt.

Zeitliche Umsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 4506 soll im AfS am 19.07.2018 als Satzung beschlossen werden. Anschließend tritt der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Fazit

Durch den Bebauungsplan Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ sollen neue Gewerbeflächen für mittelständige Unternehmen gesichert werden. Dies entspricht dem Gewerbeflächenkonzept.

Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden.