**Beilage**

**Betreff:**
**Ersatz für die entfallenden gewerblichen Potentialflächen südlich der Wiener Straße**
**Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 30.01.2017**
**Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.02.2018**

## Bericht

### 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",
- das Verfahren zur Ausweisung als Bannwald einzuleiten.

Die Flächen südlich der Wiener Straße, südlich des GVZ Hafen, waren bislang im wirksamen FNP in einem Umfang von ca. 30 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt (= Bruttobaufläche), überlagert mit der Darstellung „Fläche mit potentieller Betroffenheit hinsichtlich des europäischen Biotopverbundes „Natura 2000“.

In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass bei einer baulichen Entwicklung der Fläche südlich der Wiener Straße notwendig gewesen wären:
- ein Eingriffsausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (soweit möglich im Plangebiet)
- der artenschutzrechtliche Ausgleich nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) gemäß § 44 f. BNatSchG (soweit möglich im Plangebiet)
- ein Waldausgleich nach Waldrecht (Flächen sind derzeit mit Wald i.S. des § 2 Bundeswaldgesetzes bestockt, im Waldfunktionsplan „Erholungswald“, in Teilbereichen Schutzstatus nach § 30 BNatSchG), also eine Realaufforstung in Größe der Rodungsfläche an anderer Stelle und
- Verminderungs- und Vermeidungsflächen für Vogelschutzmaßnahmen (europäisches Vogelschutzgebiet SPA 6533-471 Nürnberger Reichswald), ggf. überlagert mit den Artenschutz- und Eingriffsausgleichsflächen.

Der Vergleich mit der Baufläche der Fa. Hoffmann-Group in sehr ähnlicher naturräumlicher Lage zeigt, dass somit etwa 15-20 ha der Fläche real entwickelbar gewesen wären.Dazu wäre ein Waldausgleich in voller Höhe –also 20 ha wohl außerhalb von Nürnberg- nötig.

Das Areal ist im Inneren nicht erschlossen. Für die Anbindung an die Wiener Straße wäre die Böschung von 5 – 6 m zu überwinden gewesen. Um eine für Schwerlastverkehr geeignete Erschließung des Gesamtareals herzustellen, würden circa 4,5 ha Fläche benötigt (entspricht dem Vergleichswert von 20-30 %-iger Reduzierung der Bruttobaufläche).

Der FNP stellt an der Wiener Straße mit dem Entengraben ein Gewässer III. Ordnung dar, zusätzlich eine Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem (hier: Typ Feuchtgebiet). Der nordwestlich angrenzende Bereich ist amtliches Überschwemmungsgebiet mit hoch anstehendem Grundwasserflurabstand. Entsprechend können diese Teilfläche nicht oder nur teilweise bebaut werden.

Bei einer Entwicklung wären abzüglich Erschließung und sonstiger flächenbezogener Anforderungen daher ca. 10 - 15 ha Nettobaufläche für Gewerbe entstanden.

**Ersatzstandorte**
Auf Grund unterschiedlicher flächenhafter Nutzungsansprüche (Wohnen, Grün, Gewerbe) in Verbindung mit den daraus entstehenden Flächenkonkurrenzen wird es zunehmend schwierig, gut angebundene Gewerbeflächen für flächenintensive, emissionsträchtige Unternehmen im Stadtgebiet zu finden. In jedem Fall ist eine zusammenhängende Gewerbefläche von der Größe des HIG Süd, die diese Anforderungen erfüllt, im Stadtgebiet nicht darstellbar.

Nach eingehender Prüfung werden nachfolgend Standorte und Potentiale dargestellt, die geeignet erscheinen. Dabei werden sowohl Flächen aufgezeigt, die zwischenzeitlich schon in Bebauungsplänen gesichert werden konnten als auch solche, die durch geplante FNP-Änderungen für einen adäquaten Gewerbeflächenersatz zukünftig zur Verfügung stehen können.

Die Brutto-Netto-Debatte ist komplex, die Verwaltung stellt daher beide Ansätze vor.

| | Bruttofläche in ha | Nettofläche in ha | Bearbeitungsstand |
|---|---|---|---|
| 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811<br>für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum [GVZ] Hafen) | 5,00 | 5,00<br>(voll erschlossen) | gesichert |
| 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811<br>für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum [GVZ] Hafen) | 1,70 | 1,70<br>(voll erschlossen) | im Verfahren (1.Beschluss) |
| 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811, Becken 3 | 3,20 | ca. 3,20<br>(voll erschlossen) | FNP: Bundeswasserstraße |
| Uffenheimer Straße | 6,50 | 3,50* | FNP: Grünfläche und gemischte Baufläche Änderungsverfahren, eingeleitet am 17.10.2018 |
| Virnsberger Straße - Nord | 4,50 | 3,15* | FNP: Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel<br>B-Plan Nr. 4544, 1.Beschluss |
| Darüber gibt es an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet weiteres geeignetes Flächenpotential von insgesamt brutto ca. 22 ha . Zur Nutzung dieses Potentials sind planungsrechtliche Schritte und Erwerbsvorgänge erforderlich. | | | |
| **Summe** | **in Verfahren: 20,9<br>weiteres Potential: ca. 22,0** | **in Verfahren: 16,55<br>weiteres Potential: ca.15,0** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Summe: 42,9** | **Summe 31,55** | |
| **Vergleich HIG Süd** | **30,00** | **10-15** | |
| | | | |

* Abzug von 30 % für Erschließung

**Fazit**

Auch wenn dies nicht als zusammenhängende Fläche, sondern an verschiedenen Standorten in der Stadt erfolgen kann, so ist mit den bereits durch Bebauungspläne gesicherten Flächen einerseits und dem weiteren Flächenpotential andererseits ein quantitativ und qualitativ gleichwerter Ersatz für das HIG Süd insgesamt möglich.