

BEGRÜNDUNG zum Entwurf der

Änderung des Bebauungsplans Nr. 4597 "Östlich der Münchener Straße"
für ein Gebiet östlich der Münchener Straße zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof -
Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof

Stand: April 2020



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG zum Entwurf

der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4597 "Östlich der Münchener Straße"

für ein Gebiet östlich der Münchener Straße zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof - Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
2	IMMISSIONSSCHUTZ	3
2.1	Erforderlichkeit	3
2.2	Gliederung	4
2.3	Immissionsorte	4
2.4	Ort der Auslage der Normen	4
3	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4	BETEILIGUNGEN	5
4.1	BETEILIGUNG DER BEHÖRDENUND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB	5
4.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB	5

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4597 "Östlich der Münchener Straße" für ein Gebiet östlich der Münchener Straße zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof - Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof

1 ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Für ein ca. 1,96 ha großes Gebiet östlich der Münchener Straße, zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof - Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof, ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4597 vom 8. April 2015 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Durch das ergänzende Verfahren zur Behebung von Fehlern, wird die Bebauungsplansatzung rückwirkend mit den entsprechenden Änderungen in Kraft treten. Gründe des Vertrauensschutzes sprechen nicht gegen ein rückwirkendes Inkraftsetzen. Insbesondere werden die bereits mit dem Bebauungsplan vom 8. April 2015 gewährten Baurechte nicht geschmälert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern 180/53, Gemarkung Langwasser sowie Fl. Nr. 461/10 und Fl. Nr. 461/3 (TF), Gemarkung Gibitzenhof.

Das ergänzende Verfahren ist nach § 214 BauGB erforderlich, um Fehler im Bebauungsplan zu beheben. Für die Fehlerbehebung sind die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan anzupassen. Es sind die Verfahrensschritte zu wiederholen, die vom Mangel betroffen sind. Auf Grund dessen sind die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soweit es um die Änderungen geht, erneut durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 4597 wurde vom Stadtplanungsausschuss am 12.03.2015 als Satzung beschlossen und am 22.04.2015 im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit ist er in Kraft getreten. Der Eigentümer des Grundstücks hat mit Antrag vom 10.11.2015 einen Normenkontrollantrag beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingereicht. Gegenüber der Stadt hat er verschiedene Mängel gerügt. Soweit die Rügen berechtigt sind, werden die Mängel beseitigt. Gleichzeitig hat sich die Rechtsprechung zur Emissionskontingentierung seit 2017 zu Lasten der Kommunen nachteilig verändert. Auch auf diese Veränderungen wird mit der vorliegenden Satzungsänderung reagiert.

Im ergänzenden Verfahren werden zum Immissionsschutz Änderungen sowohl im Satzungstext wie auch in der Begründung vorgenommen. Auch die Bestimmung zur Art der Nutzung wird geändert. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan unberührt.

2 IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Erforderlichkeit

Die festgesetzten Emissionskontingente sind geeignet und erforderlich zur Ausweisung des Gewerbegebiets, ohne dass es einer geschossweisen Aufteilung der Kontingente bedarf:

Vorliegend handelt es sich um ein kleines Gewerbegebiet, das mit nur einer Zufahrt an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen ist. Komplexe industrielle Anlagen sind auf dem Grundstück nicht unterzubringen. Gewerbliche Anlagen, die den weiteren Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprechen, haben relevante Schallquellen im Außenbereich. Dabei handelt es sich um die Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher, um Zufahrten und den damit verbundenen Lieferverkehr, Liefer- und Ladevorgänge sowie um haustechnische Anlagen, die sich regelmäßig auf dem Dach befinden. Die Schallquellen befinden sich daher ebenerdig um die Gebäude herum oder auf dem Gebäude. Dahingegen sind die Geräusche aus Vorgängen, die im Gebäude geschehen zu vernachlässigen. Diese können durch die Konstruktion und die Art der Öffnungen regelmäßig dahin gesteuert werden, dass sie keinen maßgeblichen

Anteil an den Gesamtemissionen der Anlage aufweisen. Daher führt die Festsetzung, dass im Gewerbegebiet Gebäude mit maximal drei Geschossen errichtet werden können, nur in einer abstrakten Betrachtung zu einem unzulässigen „Windhundrennen“. Faktisch funktioniert das Gewerbe dadurch wie eine einzelne Anlage, da die Geräusche auf den Frei- und Dachflächen regelmäßig aus einer Hand gesteuert werden müssen. In der Umsetzung der Planung werden daher keine Probleme erwartet, da jeweils die Gesamtanlage aus Gebäude mit Dach- und Freiflächen zu betrachten sein wird und betriebliche Veränderungen in Gebäuden keine maßgeblichen Veränderungen an den Schallimmissionspegeln verursachen werden.

2.2 Gliederung

Mit der Änderungssatzung wird zunächst deutlich gemacht, dass - insoweit der DIN 45691 Geräuschkontingentierung folgend - die Emissionskontingente pro Quadratmeter bestimmt werden. Jedem Quadratmeter innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche wird ein bestimmtes Höchstmaß an Emissionen zugewiesen. Die Festsetzung wurde inhaltlich nicht geändert, lediglich die Dimension – pro m² - wurde ergänzt wie es sich aus der entsprechenden DIN-Norm ergibt

Bereits durch die Gliederung in zwei Teilbereiche erfolgt die von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgeschriebene Gliederung des Baugebiets.

Zudem erfolgt zusätzlich eine das Bebauungsplangebiet übergreifende (externe) Gliederung:

Im Süden Nürnbergs gibt es in Langwasser und Altenfurt großflächige Gewerbegebiete, in denen Gewerbebetriebe aller Art angesiedelt werden können. Bei den Gebieten der Bebauungspläne Nr. 3689 vom 9.12.1965 (nördlich der Trierer Straße), Nr. 3698 vom 1.11.1972 (zwischen Münchener und Trierer Straße), Nr. 4210 vom 9.6.1983 („Moorenbrunnfeld“) und Nr. 3833 vom 19.1.1972 (nördlich der Breslauer Straße) handelt es sich um solche Ergänzungsgebiete im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 4597. Diese besitzen auch keine festgesetzte Emissionskontingentierung. Auch im westlichen Stadtgebiet gibt es westlich und östlich der Sigmundstraße mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 3589, 3747, 3724, 4161 und 3720 etliche Bebauungspläne, in denen nach Bebauungsplan keine Lärmbeschränkungen vorliegen.

Die vorstehend genannten Gewerbeflächen sollen nach dem gegenwärtigen Planungsstand auch in Zukunft nicht mit einer Emissionskontingentierung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 versehen werden. Im Rahmen neuer Gewerbeflächenausweisungen steuert die Stadt die Planungen weiterhin dahingehend, dass geeignete Standorte ohne Emissionseinschränkungen ausgewiesen werden.

Trotz der zulässigen drei Vollgeschosse kann davon ausgegangen werden, dass auf dem Grundstück kein „Windhundrennen“ hinsichtlich der Ausschöpfung der Kontingente entstehen kann. Durch Schnitt und Zufahrt wird eine Realteilung in unterschiedliche Eigentümer und Anlagen kaum möglich sein. Eine einheitliche Anlage kann, auch wenn sie unterschiedlichen Teileigentümern gehört, so verwaltet werden, dass eine Zuteilung der Kontingente stattfindet und das dauerhafte Einhalten der Satzungsbestimmungen erfolgen kann.

2.3 Immissionsorte

Verdeutlicht wurde mit der Satzungsänderung die Lage der drei Immissionsorte in der umgebenden Wohnbebauung. Bisher waren sie nur aus dem Planteil ohne genaue Verortung mit Flurstück und Adresse zu erkennen.

2.4 Ort der Auslage der Normen

Zuletzt wurde der Auslageort der in der Fußnote zur DIN 45691 und zur DIN 4109 bezeichneten Regelwerke berichtigt. Mittlerweile liegen die technischen Normen direkt im Dienstleistungszentrum Bau zur Einsicht aus. Dies hat für die Bürger den Vorteil, Bebauungsplan und DIN-Normen an einer Stelle einzusehen.

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB wird die zulässige Art der Nutzung um Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude ergänzt. Diese war als zulässige Art der Nutzung von Anfang an gewollt. So heißt es in der Begründung (Stand Februar 2015) unter Ziffer 4.1: „Für das Plangebiet sind im vorderen Bereich eingeschränkte Gewerbegebiete (GE8E)) mit einem Fokus auf der Ansiedlung traditioneller Gewerbegebiete sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.“ Letztere wurden in der Aufzählung zur Satzung vergessen und werden daher nachträglich eingefügt. Bis zum Inkrafttreten der Änderungssatzung könnte daher Büronutzung im Rahmen einer Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden.

Im vorliegenden GE(e) wurden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, Vergnügungsstätten, Systemgastronomie, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Einzelhandelsbetriebe, Schrottplätze, Kraftfahrzeughandel und eigenständige Lagerplätze ausgeschlossen und sind infolgedessen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Trotz der Ausschlüsse und der Emissionskontingentierung wird die Eigenart eines Gewerbegebiets gewahrt. In einer Kommune von der Größe Nürnbergs sind zahlreiche Gewerbegebiete vorhanden, die in ihrer Nutzungsart stark ausdifferenziert sind. Je nach örtlichen Gegebenheiten werden Gewerbegebiete unterschiedlich besiedelt. Hier ist vor allem die sehr gute Erreichbarkeit an einer stark befahrenen Einfallstraße in das Stadtgebiet ein maßgeblich Wert gebender Faktor für die Flächen, Stärker emittierende Betriebe finden an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignete Standorte. Auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1 wird verwiesen.

4 BETEILIGUNGEN

4.1 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 statt. Es ging eine Stellungnahme ein, über die der Stadtplanungsausschuss beschlossen hat. Änderungen an der Planung sind aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. Es wird auf die Entscheidungsvorlage zum Satzungsbeschluss für den Stadtplanungsausschuss am 28.05.2020 verwiesen.

4.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Öffentliche Auslegung fand vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 statt. Es ging eine Stellungnahme ein, über die der Stadtplanungsausschuss beschlossen hat. Änderungen an der Planung sind aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. Es wird auf die Entscheidungsvorlage zum Satzungsbeschluss für den Stadtplanungsausschuss am 28.05.2020 verwiesen.

Nürnberg, den 20.04.2020
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt