

**Entscheidungsvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße"  
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn  
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 25.05.2020**

**Ausgangssituation**

Ein örtlicher Investor beabsichtigt, den Gewerbestandort nördlich der Gleiwitzer Straße in Langwasser durch die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzung zu entwickeln. Der Geltungsbereich wurde zwischen Investor und Stadtverwaltung festgelegt.

Das im Südosten des Stadtgebiets gelegene Planungsgebiet umfasst ca. 8,1 ha; darin enthalten sind die geplante Gewerbefläche, eine neue Erschließung zur Gleiwitzer Straße und Ausgleichsflächen im Bereich der ehemaligen Gleistrasse sowie der im Südosten gelegenen Waldflächen. Derzeit ist das Plangebiet bis auf den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße vollständig unbebaut.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4670 erfolgt eine Inanspruchnahme von hochwertigen Vegetationsbeständen im Bereich von privaten Wald- und Grünflächen. Der Geltungsbereich wird von der bestehenden ehemaligen Gleistrasse geteilt. Die Waldflächen südlich der Bahntrasse werden – wenn auch nur extensiv – forstlich genutzt. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen in der ehemaligen Gleistrasse ist der aktuelle Bestand als Ausgangspunkt der Betrachtung anzusetzen – sowohl für den Artenschutz als auch in der Eingriffsbilanzierung. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Kiefernforst im Südosten des Geltungsbereichs (südlich der ehem. Gleistrasse) im Sinne eines Waldumbaus sind die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504 getroffenen Vorgaben zur Pflege zu beachten.

**Planungsrecht**

Der Planbereich liegt mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504, der hier Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und private Grünfläche festsetzt. Nachrichtlich übernommen sind die Flächen für Bahnanlagen, für die aber die Entwidmung angestrebt wird. Für den Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3871, der hier Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzt.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die geplante Erschließungsstraße im Westen des Planungsgebiets ist vor allem als Fläche für Wald dargestellt. Die Gleiwitzer Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße und dessen Straßenbegleitgrün als Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht zu schaffen. Mit Hilfe des Bebauungsplans können neue Arbeitsplätze in Nürnberg geschaffen werden und das Angebot nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet gesteigert werden.

## **Planung / Antrag der CSU-Stadtratsfraktion**

Das Planungskonzept wurde durch ein vom Investor beauftragtes Planungsbüro in Absprache mit der Stadtverwaltung erarbeitet.

Im Plangebiet sind gewerblich nutzbare Gebäude geplant, die im südlichen Bereich mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 20 m und im nördlichen Bereich des Plangebiets mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 30 m denkbar sind.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über eine im Nordwesten geplante Erschließungsstraße mit Gehweg. Die geplante Erschließungsstraße soll auch Mitarbeitern und Besuchern des benachbarten Werkzeug-Logistic-Centers dienen. Der LKW-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers erfolgt weiterhin ausschließlich über die Poststraße. Zur Regelung sind geeignete technische Maßnahmen (z.B. PKW-Furt, Schranken etc.), vertragliche Vereinbarungen bzw. entsprechende Eintragungen im Grundbuch vorgesehen. Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren ist die Begutachtung bzw. die Bewertung der Leistungsfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Erschließung erforderlich.

Die weitere Planung erlaubt einen Anschluß des VAG-Busnetzes über die Haltestelle Gleiwitzer Straße Ecke Thomas-Mann Straße.

Der dazu nötige Geh- und Radweg von der Straße zum Baugebiet ist erst im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes möglich. Eine Vorab-Realisierung widerspräche dem aktuellen Bebauungsplan und umweltfachlichen Regelsetzungen. Zudem sind die Höhen vor Ort nicht für eine direkte Wegführung geeignet.

## **Kosten**

Durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten.

## **Fazit**

Auf Grund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen ist der Bebauungsplan Nr. 4670 einzuleiten und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen. Mit Hilfe des Bebauungsplans soll daher Baurecht (Gewerbe) für eine im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche geschaffen werden.