

Betreff:

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente, (Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen)

Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 liegt im Norden des Güterverkehrszentrums (GVZ) Hafen. Der Geltungsbereich betrifft ehemals als Bahnbetriebsflächen gewidmete Bereiche, in denen die Bahngleise abgebaut und die dazugehörigen Flächen einer gewerblichen hafentypischen Nutzung zugeführt werden sollen, wie sie auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3811 zugelassen ist. Die eisenbahnrechtliche Entwidmung des Stammgleises Nr. 6 zwischen der Weiche 21 und dem Bahnübergang Mühlheimer Straße sowie der nördlichen Zuführung Terminal Stammgleis 4 entlang der Hafenstraße ist bereits erfolgt.

Die entwidmete Fläche des Stammgleises 6 umfasst circa 4.400 m² und die bereits für Bauzwecke zur Verfügung gestellte Fläche des Stammgleises 4 umfasst circa 11.000 m². Diese sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Weitere Flächen des Stammgleises 4 im Umfang von ca. 2.800 m² werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „naturnaher Bereich / Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Die Ziele des Lärmschutzes aus dem Bebauungsplan werden trotz der Ansiedlung weiterer Betriebe eingehalten. Die Lärmemissionen der Gewerbebetriebe haben auf Grund der zentralen Lage im GVZ keine Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Auch von dem Verkehr geht keine zusätzliche Belastung aus.

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand vom 30.07.2018 bis einschließlich 14.09.2018 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 02.07.2018 bis einschließlich 30.07.2018 statt.

Es ging jeweils eine Stellungnahme ein. Belange, insbesondere private Belange, sind aufgrund der gegenständlichen Bauleitplanung nicht berührt, Einwände gegen die Planung bestehen ebenfalls nicht.

Kosten

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3811 voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Entwidmung der vorgenannten ehemaligen Bahnbetriebsflächen sind die bislang im Bebauungsplan Nr. 3811 nachrichtlich übernommenen Flächen ohne Festsetzung und damit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Durch die Gutachten im Rahmen der Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 wurde nachgewiesen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ein Bauantrag wurde bereits genehmigt.

Nach Billigung des Entwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplans werden die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Fazit

Auf Grund der aktuellen und auch künftig hohen Nachfrage an qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen ist die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 eine sinnvolle Maßnahme zur gewerblichen Nachverdichtung. Mit circa 1,7 ha Nettobauland in vergleichbarer bzw. besserer Qualität als am zwischenzeitig aufgegebenen Standort HIG Süd werden nutzbare und erforderliche Gewerbeflächen geschaffen. Die öffentliche Auslegung soll beschlossen werden.