

Betreff:

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschneidweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente, (Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen)
Prüfung der Stellungnahme und Erlass**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 liegt im Norden des 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 verkehrstechnisch gibt es keine zusätzliche Belastung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fand vom 21.10.2021 bis einschließlich 25.11.2021 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls vom 21.10.2021 bis einschließlich 25.11.2021 statt.

Von den externen Behörden ging keine relevante Stellungnahme ein. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme beim Stadtplanungsamt ein. Sie ist inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht 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) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen.

Stellungnahme – Landesbund für Vogelschutz (LBV):

Der LBV schließe sich dem Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an, dass hier nur nachrangige Habitate und nur wenige vorhandene Einzelindividuen betroffen seien. Die Gesamtpopulation wäre durch das Projekt nicht gefährdet.

Der LBV begrüßt die Festsetzung von 5% der Baufläche als dauerhaft zu begrünende Fläche.

Die Grünfläche bzw. das Regenrückhaltebecken sei amphibien- bzw. reptilienfreundlich zu gestalten und zu verwalten. Damit könne dem Verlust an Lebensraum entgegengewirkt werden.

Entscheidung über die Stellungnahmen

Der Stadtplanungsausschuss entscheidet über die eingegangene Stellungnahme mit folgendem Ergebnis:

Stellungnahme – Landesbund für Vogelschutz (LBV):

Die Anmerkungen zur Grünfläche und dem Regenrückhaltebecken werden der Bayernhafen GmbH weitergegeben. Eine Festsetzung auf Bebauungsplanebene ist durch den fehlenden Flächenbezug nicht möglich.

Kosten

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die 5. Änderung des Bebauungsplans 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 BauGB 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 Erlass der 5. Änderung des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht und rechtsverbindlich.

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 (Hafenindustriegbiet) Süd werden nutzbare und erforderliche Gewerbeflächen geschaffen. Der Erlass soll beschlossen werden.