

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße  
Billigung**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung in Nürnberg und der guten Rahmenbedingungen, die Nürnberg für Unternehmen bietet, übersteigt die hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das verfügbare Angebot bei Weitem. Dies zeigt sich vor allem in dem immer knapper werdenden Flächenangebot in den Gewerbegebieten. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ist es erforderlich, durch vorsorgliche bauleitplanerische Sicherung und liegenschaftliche Aktivitäten dafür zu sorgen, dass kontinuierlich Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten verfügbar sind.

Konkrete Nachfragen nach Gewerbebeständen sind trotz Wirtschaftskrise nach wie vor zu verzeichnen, insbesondere größere Gewerbeflächenanfragen ab ca. 2 ha sind nur noch schwer mit geeigneten Standorten zu bedienen. Ein besonderer Engpass besteht dabei für den Nürnberger Norden. Alleine mit der Innentwicklung von Gewerbebeständen, die in Nürnberg sehr intensiv und erfolgreich betrieben wurde und wird, können nicht alle Standortanfragen bzw. -anforderungen abgedeckt werden. Um langfristig eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung Nürnbergs sicherzustellen, ist deshalb auch die Entwicklung neuer Flächen in den städtischen Randbereichen notwendig. Ein erster Schritt hierzu wurde durch die Darstellung neuer Gewerbegebiete im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2006 vollzogen.

Ein Vorteil für die Entwicklung dieses Standorts ist die Tatsache, dass sich ca. 75% der Flächen im städtischen Eigentum befinden. Durch die Baurechtschaffung für 84.000 m<sup>2</sup> gewerblich nutzbare Flächen können neue Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene gesichert werden.

Das Plangebiet Schmalau-Ost eignet sich aufgrund seiner Lage und Größenordnung für den Standorttyp „klassisches Gewerbe“. Hierzu gehören insbesondere kleinere und mittlere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe mit entsprechenden Emissionen (hier insbesondere Erschütterungen, Schall). Neben Neuansiedlungen eignet sich die Fläche auch für Verlagerungen bestehender Betriebe. Darüber hinaus bietet sich das Gebiet für die Ansiedlung sogenannter Störfallbetriebe an, da sich das Plangebiet in einiger Entfernung zu schutzwürdigen Bebauungen, Nutzungen oder Objekten befindet. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Verträglichkeit mit den bestehenden Wohnlagen gewährleisten. Durch eine entsprechende Parzellierung der Baufelder soll eine möglichst flexible gewerbliche Nutzung erreicht werden. Ferner ist nach Osten eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Neben weiteren grünordnerischen Festsetzungen, wie einer öffentlichen Grünfläche, wird eine Dachbegründung für die künftigen Gebäude vorgegeben. Der erforderliche ökologische Ausgleich kann im Gebiet erbracht werden, die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können im direkten Umfeld des Eingriffs, nördlich der Baugebiete, nachgewiesen werden.

Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 20.05.2010 beschlossen. Anschließend wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

### **Ergebnisse frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.06.2010 bis einschließlich 05.07.2010 durchgeführt.

Es ging eine Stellungnahme eines Ortsverbands ein. Folgende Anregungen wurden dabei hervorgebracht:

- Grundsätzliche finde man sich in der Planung wieder und stehe dem Vorhaben unter Beachtung der Hinweise positiv gegenüber. Man wünsche den Umbau der Kreuzungsbereiche Würzburger-/Wiesbadener Straße und Wiesbadener-/Steinacher Straße sowie Wiesbadener Straße/In der Schmalau zum Kreisverkehr.
- Weiterhin seien genügend Bushaltestellen für den ÖPNV zu schaffen.
- Der Straßenraum „In der Schmalau“ sei aufzuweiten aufgrund des Zugangs zu Fa. Höffner und zum S-Bahn-Haltepunkt Steinach.
- Die Randbereiche des Gewerbegebiets seien weitgehend naturnah zu gestalten und Blockheizkraftwerke einzuplanen.
- Im östlichen Retentionsbereich sei ein kombinierter Fuß-/Radweg vorzusehen.
- Außerdem sollten ökologische Ausgleichs - oder Aufwertungsmaßnahmen im Gründlachtal vorgesehen und
- eine Gewässerfreilegung bzw. Wiederherstellung (Teichwiederherstellung) erfolgen.
- Weiterhin frage man sich, ob im nördlichen Bereich eine Kindertagesstätte oder Jugendspielplatz eingeplant werden könne.
- Zudem wünsche man sich die Ansiedlung hochwertigen Gewerbes als Cluster zu den Hochschulstandorten sowie ansässigen Forschungsinstituten. Dabei solle eine ausreichende IT-Infrastruktur berücksichtigt werden.
- Die S-Bahn mit aktuellem Stand der Planung solle nachrichtlich übernommen werden.

### Umgang mit der Stellungnahme:

Im Laufe des Verfahrens hat sich der Geltungsbereich aufgrund des Überschwemmungsgebiets sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeption stark verkleinert. Insbesondere die Kreuzungsbereiche, als auch die Straße „In der Schmalau“, liegen nicht mehr im Geltungsbereich, so dass Änderungen an den Querschnitten nicht über den Bebauungsplan geregelt werden können. Der Ausbau der Wiesbadener Straße mit Aufwertung des Straßenraums erfolgt unabhängig vom Bebauungsplan in einem eigenständigen Planverfahren. Die geplante S-Bahnverschwenktrasse wurde noch nicht realisiert, statt dessen wurde eine Interimslösung umgesetzt, die den S-Bahnhaltepunkt Steinach nicht beinhaltet. Das Plangebiet ist über drei Buslinien an das ÖPNV-Netz angebunden. Bushaltestellen befinden sich in der Nähe des geplanten Gewerbegebiets.

Im Bebauungsplan ist die Eingrünung des Gewerbegebiets festgesetzt. Die Wiesbadener Straße wird im Geltungsbereich um Straßenbäume ergänzt. Standorte für Blockheizkraftwerke sind nicht festgesetzt, da aufgrund der Typologie des Bebauungsplans als Angebotsbebauungsplan noch keine Kenntnisse über die Energiebedarfe der zukünftigen Gewerbetreibenden vorliegen. Blockheizkraftwerke sind als Nebenanlagen zur Energieversorgung aber grundsätzlich zulässig und möglich.

Die jetzige Planung sieht vor, dass das Plangebiet im Osten sowie Norden von einem gemeinsamen Geh- und Radweg begleitet wird. Zudem können die Pflegewege für die Entwässerungsanlagen von Fußgängerinnen und Fußgängern mitgenutzt werden. Es können trotz Bemühungen nicht alle Bestandshecken erhalten werden. Die Verluste werden ausgeglichen. Eine der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine Heckenpflanzung.

Ansonsten sind diverse ökologische Ausgleichsmaßnahmen geplant, darunter auch Baum- und Strauchpflanzungen. Die Renaturierung des Gewässersystems Gründlach ist Bestandteil des Nürnberger Gewässerentwicklungskonzepts, aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan steht der Umsetzung nicht entgegen.

Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs liegen die Baugebiete nun von der Wohnbebauung entfernt. Auf den jetzigen Baufeldern sind keine Standorte für eine Kinderkrippe, einen Hort oder einen Jugendspielplatz eingeplant, da an dieser Stelle kein Bedarf aus dem Plangebiet heraus gesehen wird. Lediglich Betriebskindertagesstätten sind zulässig, die bauplanungsrechtlich auch Kinder aus der Umgebung aufnehmen dürfen. Im Masterplan Gewerbeflächen der Stadt Nürnberg ist die Fläche des Plangebiets als Potentialfläche für klassisches Gewerbe ausgewiesen. Entsprechend wurden die Ziele des Bebauungsplans ausgerichtet. Der Masterplan Gewerbeflächen sieht an anderen Standorten Potential für hochwertiges Gewerbe.

Sowohl der naturschutzrechtliche wie auch der artenschutzrechtliche Ausgleich können im Geltungsbereich erbracht werden.

### **Ergebnisse frühzeitige Behördenbeteiligung**

Vom 17.03.2010 bis zum 19.04.2010 wurde auf der Grundlage des Rahmenplans Nr. Stpl / 2-01-2010 vom 09.03.2010 für das Gebiet Schmalau – Ost eine frühzeitige Behördenbeteiligung vor der formalen Einleitung des Verfahrens durchgeführt.

Es gingen sechs relevante Stellungnahmen ein.

Das **Wasserwirtschaftsamt (WWA)** weise in seiner Stellungnahme auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung sowie auf den Bohrstopp im Knoblauchsland hin. Bei den vorhandenen Gräben seien Hochwasserschutz und Gewässerökologie zu beachten. Weiterhin werde auf den Grundwasserstand und die sich daraus ergebenden Maßnahmen hingewiesen.

#### Umgang mit der Stellungnahme des WWA:

Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das die Grundsätze des § 55 WHG beachtet. Der Bohrstopp wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Umsetzung Bohrungen zur Ermittlung des Grundwasserstands notwendig werden. Die Renaturierung des Gewässersystems Gründlach ist Bestandteil des Nürnberger Gewässerentwicklungskonzepts, aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, steht der Umsetzung der Renaturierung aber auch nicht im Wege. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zurückgenommen, die Bauflächen greifen nicht mehr in das Überschwemmungsgebiet ein. In Satzung und Begründung sind Hinweise zum hoch anstehenden Grundwasser enthalten.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)** weise auf Lesefunde hin. Die genaue Ausdehnung sei nicht feststellbar. Die Denkmäler seien zu erhalten und Bodeneingriffe auf das notwendige Maß zu reduzieren, dazu seien geeignete Festsetzungen zu treffen.

#### Umgang mit der Stellungnahme des BLfD:

Auf städtischen Flächen sowie einem privaten Flurstück wurden archäologische Grabungen durchgeführt. Es liegt ein wissenschaftlicher Vorbericht der archäologischen Grabungen mit Freigabe der unteren Denkmalschutzbehörde vor. Im Ergebnis befinden sich in diesen Bereichen keine Bodendenkmale mehr. Bei den verbleibenden, privaten Flächen sind die Verdachtsflächen für Bodendenkmale nachrichtlich im Planentwurf gekennzeichnet. In der Satzung wird auf die verbliebenen Bodendenkmäler hingewiesen, weiterhin sind in Begründung und Umweltbericht Erläuterungen dazu enthalten.

Das **Luftamt Nordbayern** weise auf den Bauschutzbereich des Flughafens und die dort geltende Höhenbegrenzung von 60 m.

#### Umgang mit der Stellungnahme des Luftamtes:

Dies wird nachrichtlich in die Satzung aufgenommen, bauliche Anlagen mit einer Höhe über 60 m sind aktuell nicht vorgesehen.

Die **AG TG Flurbereinigung** fordere eine Prüfung, ob und in welchem Umfang die bestehenden Flurbereinigungsgrundstücke des Plangebiets aus der Flurbereinigung herausgenommen werden sollen. Die **AG TG Flurbereinigung sowie der Bayerische Bauernverband (BBV)** fordern, dass die Bepflanzung so gewählt werden solle, dass keine negativen Auswirkungen durch Eingrünung auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen. Es sei zu berücksichtigen, dass große Teile des Boxdorfer Flures über bestehende Gräben und Drainagen entwässert werden.

#### Umgang mit der Stellungnahme der AG TG Flurbereinigung bzw. des BBV:

Es liegen nur diejenigen Flurbereinigungswege im Geltungsbereich, die zur Fuß- und Radwegeerschließung für nötig erachtet werden. Diese Flurbereinigungswege bleiben so lange für den landwirtschaftlichen Verkehr frei, dass alle Felder nach wie vor mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen erreicht werden können. Bei den Festsetzungen zu Hecken wurden die Mindestabstände zu landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen laut Satzung TG Flurbereinigung eingehalten. Die Bestandssparten der TG Flurbereinigung wurden anhand der Pläne der TG ermittelt. Im Bereich des Geltungsbereichs müssen diese zurückgebaut werden. Damit die Felder in der Umgebung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, werden diese Sparten umgebunden.

Der **Wasserverband Knoblauchsland (WVK)** weise darauf hin, dass die Flächen im Geltungsbereich im Verbandsgebiet lägen. Ein Entzug der Flächen sei auszugleichen.

#### Umgang mit der Stellungnahme des WVK:

In vergleichbaren Bebauungsplanverfahren wurde bisher kein wirtschaftlicher Ausgleich für den Wegfall von Berechnungsflächen vorgesehen, dies ist weder in der Satzung des WVK vorgesehen, noch zwischen Stadt Nürnberg und WVK vereinbart.

Im Hinblick auf die weitere landwirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Berechnungsflächen des WVK sollte eine grundsätzliche Entscheidung und einheitliche Vorgehensweise zur Konfliktbewältigung getroffen werden, auf Grund der Ausdehnung des Verbandsgebietes auch unter Einbeziehung der Stadt Fürth.

Die Sparten des Wasserverbandes werden umgebunden, so dass die umliegenden Felder weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können.

#### **Kosten**

Für die Erschließung inkl. Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Grünflächen sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet.

Durch die Umlegung und den hohen Anteil an städtischen Flächen sowie die Erschließungsbeitragssatzung kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

#### **Zeitliche Umsetzung**

Nach der Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss ist für das erste Halbjahr 2023 vorgesehen. Im Anschluss daran wird die Umlegung durchgeführt.

#### **Fazit**

Der Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ soll mit geändertem Geltungsbereich gebilligt und die öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für dringend benötigte Gewerbegebiete geschaffen.