

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ für das Gebiet nördlich der Steinacher Straße und östlich der Wiesbadener Straße
Prüfung der Stellungnahmen und erneute 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. 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 Bauungen, Nutzungen oder Objekten befindet. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Verträglichkeit mit den bestehenden Wohnlagen gewährleisten. Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 20.05.2010 beschlossen, in der Sitzung vom 07.07.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und anschließend die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand vom 28.07.2022 bis einschließlich 09.09.2022 statt. Es gingen sechs Stellungnahmen ein, davon fünf mit konkretem Bezug zum Bebauungsplan, die im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind. Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Themen Radverkehr, Artenschutz, Flächeninanspruchnahme / Bedarf, Klima, Ausgleich sowie Belange der Flurbereinigung. Sie sind 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 501 (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.

Der **ADFC** regte an, anstelle des Schutzstreifens baulich getrennte Radwege anzulegen, dies sei baulich möglich. Die geplanten Baumreihen könnten die Straße vom Rad- und Fußweg trennen. Dies sei insbesondere aufgrund des Schwerlastverkehrs erforderlich. Weiterhin sei auch der Anschlussradweg in der Würzburger Straße getrennt zu führen. Es werde Bezug genommen auf die von anderer Stelle geforderte Freiraumverbindung im Osten des Geltungsbereichs.

Umgang mit Stellungnahme des ADFC:

Bei der neuen beidseitigen Radverkehrsanlage entlang der Wiesbadener Straße handelt es sich nicht um einen Schutzstreifen, sondern einen Radfahrstreifen nach StVO. Diese sind innerhalb des Geltungsbereichs hinweislich dargestellt. Die Radfahrstreifen entsprechen mit ihren Abmessungen der Empfehlung für Radverkehrsanlagen Ausgabe 2010 ERA 2010 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV. Sie haben eine Breite einschließlich Markierung (Breitstrich 25 cm) von 2,00 m und im Einmündungsbereich zur Würzburger Straße (ohne Parkbuchten) von 1,85 m. Nach der ERA 2010 Tabelle 5 ist dafür eine Breite einschließlich Markierung von 1,85 m vorzusehen. Die westlichen Längsparkbuchten haben eine Tiefe von 3,00 m mit 2,50 m Breite des Parkstands und 0,50 m breiten markierten Sicherheitstrennstreifen. Damit sind die Anforderungen aus ERA 2010 erfüllt. Ein Radweg auf der Westseite der Wiesbadener Straße würde über viele Grundstückszufahrten zu Gewerbebetrieben und Einkaufsmärkten führen. Ein Radstreifen erscheint als die bessere Lösung, da hier ein Radfahrer auf der Fahrbahn für zufahrende Fahrzeuge präsenter und sichtbarer ist. Die meisten Ziele wie z.B. Einkaufsmärkte liegen auf der westlichen Straßenseite. Von einem Radweg auf der Ostseite, getrennt von der Fahrbahn durch einem Grünstreifen mit Bäumen, würden diese Ziele nur an wenigen Querungsstellen direkt erreichbar sein. Oder es müssten entsprechende befestigte Querungsmöglichkeiten durch den Grünstreifen geschaffen werden. Dies würde sich jedoch nachteilig auf das geplante Straßenentwässerungskonzept auswirken. Dieses sieht vor, das Regenwasser der Straße über die offenen Flächen des Grünstreifen in den Untergrund zu versickern und nicht über Rohrleitungen abzuleiten. Eine Versiegelung dieser Flächen durch befestigte Querungen würde dem entgegenwirken. Ein Radstreifen auf der Fahrbahn wird aus diesen Gründen bevorzugt.

Vom **BUND Naturschutz e.V.** sowie einer **Bürgerin** gingen Stellungnahmen mit nahezu identischem Inhalt ein. Man sehe keinen Bedarf für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets und verweise auf den Leerstand und der minder genutzten Flächen am Gewerbebestandort Schmalau-West. Dies stehe in Konflikt zum Lebensraum zahlreicher akut vom Aussterben bedrohter Bodenbrüter. Als Bestandteil der Kulturlandschaft Knoblauchsland dürfe das Gebiet nicht bebaut werden. Dies stehe in Widerspruch zur medialen Diskussion um den Weltagrarterbetitel.

Konkret bestünden im Gewerbegebiet Schmalau-West zahlreiche Flächenpotenziale. Eine erneute Bodenversiegelung sei daher unnötig, vielmehr sei das bestehende Gewerbegebiet nachzuverdichten. Die Bebauung sei zudem gemäß Umweltbericht als nachteilig eingestuft. In Bezug zum Klimawandel brauche man durchlässige Böden zur Grundwasserneubildung und zum Umgang mit Starkregenereignissen. Versiegelte Böden seien kontraproduktiv und würden die Auswirkungen des Klimawandels steigern. Zudem würden Kaltluftentstehungsgebiete zerstört. Weiterhin seien die CEF-Maßnahmen nicht geeignet, den Verlust der Kulturlandschaft auszugleichen, auf die die betroffenen Vogelarten angewiesen seien. Diese würden nicht in eingezäunte Bereiche fliegen, sondern auf Ackerflächen brüten. Kleinere Restflächen mit Biotopelementen zu möblieren sei nicht ausreichend, die Arten im Gebiet zu halten.

Umgang mit der Stellungnahme:

Die Grundstücke im Gewerbegebiet Schmalau-West befinden sich in privatem Eigentum. Eine von WiF Ende 2021 durchgeführte Eigentümerbefragung hat gezeigt, dass eine Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zum Verkauf bzw. zur Entwicklung kaum gegeben oder mit zeitlichen Unsicherheiten behaftet ist. Eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude ist aus verschiedenen Gründen in aller Regel nicht realisierbar: Zum einen stehen dem die gegebenen Eigentumsverhältnisse entgegen, zum anderen geht produzierendes Gewerbe regelmäßig mit schweren Maschinen etc. einher. Diese können aus statischen Gründen i.d.R. nicht oder nur mit vollkommen unverhältnismäßig hohem finanziellem Aufwand nachträglich in Obergeschossen untergebracht werden. Wie im Masterplan Gewerbeflächen dargestellt, konzentriert sich die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Nürnberg weiterhin auf die Gewerbebestandsgebiete. Gleichwohl ist die Entwicklung des Standorts Schmalau-Ost ein wichtiger und unverzichtbarer Baustein, um zeitnah und mit klarer Perspektive Flächen für Betriebserweiterungen für ansässige Unternehmen sowie für Neuansiedlungen im Bereich des klassischen Gewerbes anbieten zu

können. Nur ein hinreichendes, bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbeflächen kann Abwanderungen verhindern und Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie lokale Wertschöpfungsketten erhalten. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und artenschutzrechtlich relevanter Flächen beschränkt sich dabei auf das notwendige Maß und bleibt hinter den im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg dargestellten Umfang an gewerblichen Bauflächen zurück. So wurden ca. 10 ha als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere 3,3 ha werden als Ableitungsmulden sowie Wasser- und Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen weisen keine Versiegelung auf. Weitere 5,4 ha werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und damit die aktuelle Nutzung gesichert. Die Flächen dienen zudem auch dem Artenschutz, insbesondere den Bodenbrütern. Die Versiegelung wurde nicht zuletzt aufgrund des Entwässerungskonzepts auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,8 festgesetzt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass 20% der Grundstücksflächen sowie die Dachflächen insgesamt zu begrünen sind. Durch weitere grünordnerische Festsetzungen wird den Bedürfnissen einer nachhaltigen blau-grünen Infrastruktur Rechnung getragen. An der Planung wird daher festgehalten.

Der **LBV e.V.** äußere keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es sei aufgefallen, dass die CEF-Maßnahme 1 „Kiebitz“ in ein Gebiet geplant wurde, in dem mittlerweile Kiebitzbrutpaare vorhanden seien. Eine zusätzliche Ansiedlung sei unwahrscheinlich, die Ausgleichsmaßnahme daher nicht zweckdienlich. Es werden Vorschläge zur kiebitzfreundlichen Gestaltung der Gesamtfläche unterbreitet.

Umgang mit der Stellungnahme:

Bei der Maßnahme „Kiebitzmulde“ handelt es sich um eine sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) um die Beeinträchtigungen von im Gebiet brütenden Kiebitzen durch das zukünftige Baugebiet auszugleichen. Sie wurde 2016 durchgeführt. Sie soll verhindern, dass die vorhandenen Kiebitzbrutpaare vertrieben werden und ihnen die Möglichkeit geben auf einer sicheren Fläche im Kolonieverband zu brüten. Die Ansiedlung weiterer, bisher nicht ansässiger Brutpaare ist nicht das primäre Ziel. Wenn es dennoch dazu kommt, ist dies ein erfreulicher Nebeneffekt. Es bestätigt im Übrigen die Wirksamkeit der Maßnahme.

Die **TG Flurbereinigung Boxdorf (TG)** weise als Eigentümerin der Flurbereinigungswege darauf hin, dass die Überplanung der Fl.Nrn. 430 und 439 je Gemarkung Boxdorf zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung der hierüber erschlossenen Grundstücke darstellen würde. Ferner seien die Flurstücke nicht für die Erschließung des Baugebiets erforderlich. Durch Festsetzung eines Geh- und Radwegs trotz landwirtschaftlichem Verkehr seien Themen wie Hunde, Beregnung und Begegnungsverkehr zu lösen. Weiterhin werde die Notwendigkeit eines Gewässerrandstreifens für den Schmalaugrabens nicht gesehen. Der Schmalaugrabens sei nicht in der Gewässerkulisse des Bayerischen Landesamts für Umwelt kartiert. Die TG habe kein Interesse die Pflege des Grabens auf gesamter Länge zu übernehmen, die Pflege durch Pächter sei kritisch zu sehen. Ein Rückstau in die Drainagen der Felder sei zu verhindern, Durchlässe müssen ohne Beeinträchtigungen der Felder funktionieren.

Umgang mit der Stellungnahme:

Den Belangen der TG wird in Bezug auf die Flurbereinigungswege Rechnung getragen. Das Grundstück Fl.Nr. 430 Gemarkung Boxdorf wird vollständig aus dem Geltungsbereich genommen. Dadurch entfällt die dort vorgesehene Umsetzung der übergeordneten Freiraumverbindung mittels Geh- und Radweg. Das Grundstück Fl.Nr. 439 Gemarkung Boxdorf, wird im östlichen Abschnitt ebenfalls aus dem Geltungsbereich genommen. Das westliche Teilstück ist für den Ausbau der Wiesbadener Straße sowie die Erschließung des Regenwasserbeckens erforderlich, somit verbleibt die Teilfläche im Geltungsbereich. Zur Wahrung der Belange der TG bleibt die verkehrsrechtliche Widmung als öffentlicher Feld- und Waldweg erhalten und das Teilstück des Weges wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Feldweg“ festgesetzt. Das westliche Teilstück wird zum Ausbau der Wiesbadener Straße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die (Teil-)Flurstücke wurden aus dem Umlegungsgebiet genommen. Ferner ist die Änderung der Satzung des

Flurbereinigungsplans erforderlich. Dies wird in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. **Der geänderte Planentwurf ist daher erneut zu billigen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.**

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 28.07.2022 bis einschließlich 09.09.2022 statt. Es gingen elf Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon sechs Stellungnahmen ohne Einwendungen. Zwei weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Die übrigen vier Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Entwässerung sowie Inanspruchnahme von Beregnungsflächen und sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln. 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 501 (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.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)** weise auf die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch den Verlust von Kulturflächen in größerem Umfang hin. Dieser Verlust sei in Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln sowie die Schwächung der Leistungs- und Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe auf das notwendige Maß zu begrenzen. Man verweise auf die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Die vorliegende Planung sei gemäß Eingriffsbilanzierung ausgeglichen bzw. überkompensiert. Sollte im weiteren Verfahren dennoch eine Kompensation erforderlich werden, seien agrarstrukturelle Belange bei der Flächensuche zu beachten. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich sei bereits auf landwirtschaftlichen Flächen realisiert. Die Umsetzung solle in enger Abstimmung mit den Eigentümern oder Bewirtschaftern erfolgen, um deren Belange in Hinblick auf die Bewirtschaftung der Flächen zu berücksichtigen. Weiterhin weise man auf vorhandene Entwässerungsanlagen (Drainagen) hin.

Umgang mit der Stellungnahme des AELF:

Bereits im Flächennutzungsplan sind für den gesamten Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan selber sind nur ca. 8,35 ha als Gewerbegebiet festgesetzt, die Flächen im nördlichen Bereich werden im Umfang von ca. 5,4 ha als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit wird der Verlust landwirtschaftlicher Flächen auf das erforderliche Maß beschränkt sowie deren Nutzung im nördlichen Bereich planungsrechtlich gesichert. Die CEF-Maßnahmen (Kiebitzmulde und Blühstreifen für Feldlerchen) liegen auf verpachteten städtischen Flächen, nehmen aber nur einen geringen Teil der bewirtschafteten Flächen in Anspruch und sind in Abstimmung mit den Eigentümern entstanden und umgesetzt. Im Übrigen stehen sie einer landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung nicht im Wege. Die Entwässerungsanlagen sind bekannt und deren Umbindung im Rahmen der Spartenkoordination berücksichtigt.

Die **N-Ergie Netzgesellschaft GmbH (N-Ergie)** weise neben allgemeinen Hinweisen auf die zur Versorgung notwendigen Errichtung von zwei freistehenden Transformatorstationen im Gebiet hin. Bei der Standortwahl müsse die ungehinderte Zufahrt auch mit schweren Baufahrzeugen jederzeit möglich sein. Abhängig von der Flächenaufteilung und Lastintensität der zukünftigen Bauungen können noch zusätzliche Trafostationen benötigt werden.

Umgang mit der Stellungnahme der N-Ergie

Gemäß aktueller Satzung wären Transformatorstationen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um hier mehr Flexibilität zu gewährleisten und die Versorgung des Gebiets sicherzustellen, wird die Satzung dahingehend geändert, dass derartige Nebenanlagen

auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen wird die Anzahl der zulässigen Nebenanlagen für die Grundversorgung auf zwei begrenzt. Ferner sind diese auch nur entlang der Erschließungsstraße zulässig und entsprechend be- und einzugrün. **Der geänderte Planentwurf ist daher erneut zu billigen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.**

Das **Wasserwirtschaftsamt (WWA)** weise in seiner Stellungnahme auf den aktuellen Generalentwässerungsplan aus dem Jahr 2018 und der darauf aufbauenden Schmutzfrachtberechnung aus im Jahr 2021 hin. Das Gewerbegebiet sei in dieser Planung nicht enthalten, die Erschließung sei damit als nicht gesichert anzusehen. Sowohl Generalentwässerungsplan, als auch Schmutzfrachtberechnung seien fortzuschreiben. Die Abwasserbeseitigung der häuslichen und gewerblichen Abwässer seien mittels entsprechenden rechnerischen Nachweise vor Ausweisung des Baugebietes zu erbringen.

Umgang mit der Stellungnahme des WWA:

Für das Plangebiet liegt ein mit dem WWA abgestimmter Nachweis zur Abwasserbeseitigung vor. Die abwassertechnische Erschließung ist somit gesichert.

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

Umgang mit der Stellungnahme des WVK:

Die Stellungnahme ging bereits im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein und wurde im Rahmen der Billigung des Bebauungsplan in die Abwägung eingestellt. In vergleichbaren Bebauungsplanverfahren wurde bisher kein wirtschaftlicher Ausgleich für den Wegfall von Berechnungsflächen vorgesehen, da dies weder in der Satzung des WVK vorgesehen, noch zwischen Stadt Nürnberg und WVK vereinbart ist. 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. Daran wird festgehalten.

Weiterhin wurde die Festsetzung zur Fassadenbegrünung geändert, um Widersprüche mit der seit 01.06.2022 geltenden Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (**Begrünungssatzung – BegrS**) aufzulösen. Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen sind anstatt ab 10 m Länge nun gemäß BegrS ab 3 m Länge alle 2,0 m mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. **Der geänderte Planentwurf ist erneut zu billigen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.**

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 erneuten Billigung des Bebauungsplans wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht. Anschließend liegt der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss ist für das erste Halbjahr 2023 vorgesehen. Im Anschluss daran wird die Umlegung durchgeführt.

Fazit

Der Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ soll mit geändertem Geltungsbereich gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für dringend benötigte Gewerbegebiete geschaffen.