

**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 Bebauungen, 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. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren Änderungen am Entwurf erforderlich. Die erneute Billigung erfolgte am 16.02.2023, anschließend erfolgten die erneute öffentliche Auslegung.

**Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung**

Die erneute öffentliche Auslegung auf Grundlage des Entwurfs 2. Fassung fand vom 23.03.2023 bis einschließlich 26.04.2023 statt. Es gingen sechs Stellungnahmen ein, davon eine mit gleichem Wortlaut aus der öffentlichen Auslegung. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Flächeninanspruchnahme / Bedarf, Knoblauchsland, Klima, Flora / Fauna / Landschaft sowie Verkehr. 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.

Vom **BUND Naturschutz e.V.** ging die gleiche Stellungnahme, wie zur öffentlichen Auslegung ein. Weiterhin gingen fünf Stellungnahmen von **Bürgerinnen und Bürgern** sowie eine Stellungnahme des **Vorstadtvereins Altgründlach e.V.** zu gleichen oder ähnlichen Themen ein.

Man sehe keinen Bedarf für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets und verweise auf den Leerstand und der untergenutzten Flächen am Gewerbestandort Schmalau-West. Dies stehe in Konflikt zum Lebensraum zahlreicher akut vom Aussterben bedrohter Bodenbrüter. Als Bestandteil der Kulturlandschaft Knoblauchland dürfe das Gebiet nicht bebaut werden. Zudem gingen wertvolle Anbauflächen zur Nahversorgung verloren. Dies stehe in Widerspruch zur medialen Diskussion um den Weltagrarerbetitel. Konkret bestünden im Gewerbegebiet Schmalau-West zahlreiche Flächenpotenziale. Eine erneute Bodenversiegelung sei daher unnötig, vielmehr sei das bestehende Gewerbegebiet nachzuverdichten. 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. Es würden Versickerungsflächen zerstört, dies konterkariere den Slogan „Nürnberg Schwammstadt“. Durch das Vorhaben würde das Stadtklima verschlechtert. 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. Zudem stünden die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen nicht im Verhältnis zum Eingriff in die Landschaft. Darüber hinaus sei die Verkehrssituation im Gebiet bereits belastet, es fehle an Verkehrskonzepten zur Abwicklung der Quell- und Zielverkehre.

#### Umgang mit der Stellungnahme:

Die Inhalte wurden teilweise schon im Rahmen der öffentlichen Auslegung hervorgebracht, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.02.2023 verwiesen. An der Abwägung wird festgehalten.

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schmalau-Ost“ sind bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt, wobei die Ausweisung des Gewerbegebiets hier deutlich quantitativ hinter den Darstellungen zurückbleibt. Vielmehr erfolgt zudem eine Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen und damit eine Sicherung dieser Funktion. Darüber hinaus erfolgt die Planung in Einklang mit den beschlossenen Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands; die mediale Diskussion eines „Weltagrarerbetitels“ ist nicht mit dessen Ausweisung gleichzusetzen. Die Planung nimmt dabei auch nur Teile des Knoblauchlands in erforderlichem Umfang in Anspruch. Gemäß Entwässerungskonzept wird das Gewerbegebiet nach dem Prinzip der Schwammstadt umgesetzt. Gründächer, oberflächennaher Abfluss und Rückhalt über offene Mulden und Retentionsbecken wirken den negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima entgegen. Dies wird auch im Umweltbericht dargestellt, der die Auswirkungen auf das Klima als nicht erheblich eingestuft. Weiterhin entsprechen die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen dem rechtlich und fachlich gebotenen Umfang. Aufgrund des Bebauungsplans sind zudem keine Anpassungen der Verkehrskonzeption für den Nürnberger Norden erforderlich, da die Verkehrsmenge in den Erschließungsstraßen seit vielen Jahren gleichbleibend gering ist. Der Ziel- und Quellverkehr des Bebauungsplangebiets wird über das angrenzende, leistungsfähige Hauptverkehrsstraßennetz abgewickelt, die Ortsdurchfahrt von Großgründlach wird dabei nicht genutzt. Darüber hinaus ist das Gebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. An der Planung wird festgehalten.

#### **Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 23.03.2023 bis einschließlich 26.04.2023 statt. Es gingen zehn Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon vier Stellungnahmen ohne Einwendungen. Drei 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 drei Stellungnahmen mit relevanten Einwendungen bezogen sich auf die Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Entwässerung sowie regionalplanerische Belange 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 Kulturlächen in größerem Umfang hin. Dieser Verlust sei im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln sowie der 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 Eigentümerinnen und Eigentümern oder Bewirtschaftenden erfolgen, um deren Belange in Hinblick auf die Bewirtschaftung der Flächen zu berücksichtigen. Weiterhin weise man auf vorhandene Entwässerungsanlagen (Drainagen) hin. Weiterhin müsse die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen uneingeschränkt erhalten bleiben.

#### Umgang mit der Stellungnahme des AELF:

Die Stellungnahme wurde überwiegend schon im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hervorgebracht, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.02.2023 verwiesen. An der Abwägung wird festgehalten. Zum neu hinzugekommenen Hinweis der Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auszuführen, dass diese auch weiterhin über die bereits bestehenden Zuwegungen erreichbar sind; der ruhende Verkehr wird im Plangebiet abgewickelt und behindert den landwirtschaftlichen Verkehr nicht.

Das **Wasserwirtschaftsamt (WWA)** verweise auf die Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangen sei. Weiterhin drücke man Unverständnis mit dem Wegfall der Festsetzungen unter § 2 Nr. 9.3 – 9.5 aus, da aus fachlicher Sicht Festsetzungen dieser Art zweckdienlich seien und der Umsetzung des Prinzips „Schwammstadt“ dienen.

#### Umgang mit der Stellungnahme des WWA:

Die Stellungnahme vom 19.08.2022 wurde geprüft und die Abwägung eingestellt. Es wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.02.2023 verwiesen. An der Abwägung wird festgehalten. Die Festsetzungen unter § 2 Nr. 9.3 – 9.5, die im Rahmen der 2. Fassung des Entwurfs entfallen sind, sind nicht erforderlich, da sie im Rahmen der gebotenen planerischen Zurückhaltung nicht auf Ebene des Bebauungsplans, sondern in nachgelagerten Genehmigungsverfahren auf Grundlage städtischer Satzungen geregelt werden können. Die Entwässerung ist grundsätzlich über die Planung sichergestellt. Am Prinzip der Schwammstadt, so wie im Entwässerungskonzept dargestellt, wird dennoch festgehalten.

Der **Planungsverband der Region Nürnberg** verweise auf die Stellungnahme vom 07.09.2022. Regionalplanerische Belange stünden dem Vorhaben nicht entgegen, sofern das o.g. Vorhaben mit dem agrarstrukturellen Gutachten zum Knoblauchsland (Stand: 2017) sowie den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung zum Knoblauchsland (Stand: 2017) in Einklang stehe.

#### Umgang mit der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes:

Der Entwurf 2. Fassung des Bebauungsplans Schmalau-Ost stimmt mit den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchslands sowie dem agrarstrukturellen Gutachten zum Knoblauchsland überein. **Dies wird redaktionell in der Begründung ergänzt.**

**Kosten**

Für die Erschließung inkl. Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Grünflächen sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden noch 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 dem Satzungsbeschluss wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Im Anschluss daran wird die Umlegung durchgeführt.

**Fazit**

Der Bebauungsplans Nr. 4575 „Schmalau-Ost“ soll als Satzung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für dringend benötigte Gewerbegebiete geschaffen.