Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße"
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Ein örtlicher Investor beabsichtigt, den Gewerbestandort nördlich der Gleiwitzer Straße in Langwasser durch die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzung zu entwickeln. Der Geltungsbereich wurde in Abstimmung zwischen Investor und Stadtverwaltung festgelegt.

Das im Südosten des Stadtgebiets gelegene Planungsgebiet umfasst ca. 8,1 ha. Darin enthalten sind die geplante Gewerbefläche, eine neue Erschließung zur Gleiwitzer Straße sowie Ausgleichsflächen im Bereich der ehemaligen Gleistrasse und der im Südosten gelegenen Waldflächen. Derzeit ist das Plangebiet bis auf den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße vollständig unbebaut.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4670 erfolgt eine Inanspruchnahme von hochwertigen Vegetationsbeständen im Bereich von privaten Wald- und Grünflächen Der Geltungsbereich wird von der bestehenden ehemaligen Gleistrasse geteilt. Die Waldflächen südlich der Bahntrasse werden – wenn auch nur extensiv – forstwirtschaftlich genutzt. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen in der ehemaligen Gleistrasse ist der aktuelle Bestand als Ausgangspunkt der Betrachtung anzusetzen – sowohl für den Artenschutz als auch in der Eingriffsbilanzierung. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Kiefernforst im Südosten des Geltungsbereichs (südlich der ehem. Gleistrasse) im Sinne eines Waldumbaus sind die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504 getroffenen Vorgaben zur Pflege zu beachten.

Planungsrecht
Der Planbereich liegt mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504 der hier Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und private Grünfläche festsetzt. Nachrichtlich übernommen sind die Flächen für Bahnanlagen, die aber im Zuge des Planungsprozesses mittlerweile entwidmet wurden. Für den Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3871, der hier Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzt.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die geplante Erschließungsstraße im Westen des Planungsgebiets ist vor allem als Fläche für Wald dargestellt. Die Gleiwitzer Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße und dessen Straßenbegleitgrün als Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht zu schaffen. Mit Hilfe des Bebauungsplans können neue Arbeitsplätze in Nürnberg geschaffen werden und das Angebot nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet gesteigert werden.

Ergebnisse der Beteiligungen und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans
Die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. wurde vom 14.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fand vom 29.02. bis einschließlich 02.04.2024 statt.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, zum Thema Zunahme des Lkw-Verkehrsaufkommen und dem dadurch verbundenen „Wildparken“ in der angrenzenden Umgebung.
Von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen vier Stellungnahmen ein, die allesamt mit der Planung ihr Einvernehmen ausdrückten.
Die Stellungnahmen wurden geprüft und im weiteren Verfahren soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Zunahme LKW-Verkehr:
Durch die neue Planungen rund um das Gewerbegebiet würde der Lkw-Verkehr massiv zunehmen und das dadurch verbundene „Wildparken“ der Lwks die Umgebung weiter belasten.

Zum Einwand – Zunahme LKW-Verkehr
Ein signifikanter Anstieg des LKW-Verkehrs für die anliegenden Wohngebiete u.a. der Thomas-Mann-Straße ist nicht zu erwarten, da der Mehrverkehr hauptsächlich über die Gleiwitzer Straße in das übergeordnete Straßennetz abfließen wird. Dafür wird die Gleiwitzer Straße im Kontenbereich durch zusätzliche Abbiegespuren in die neue Planstraße optimiert. Über die neue Planstraße wird lediglich der LKW-Verkehr des Plangebiets (88 prognostizierte Fahrbewegungen) abgewickelt. Der LKW-Verkehr des bestehenden Gewerbegebietes wird weiterhin über die Poststraße erfolgen. Diese Vorgabe ist vertraglich geregelt und rechtlich in der Widmung der Planstraße verankert.

Die für die neu geplanten Gewerbeflächen notwendigen Stellplätze u. a. für LKW müssen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, sodass ein zusätzlicher Bedarf an LKW-Stellplätzen im öffentlichen Raum nicht gegeben ist. Die neue Planstraße dient lediglich als Erschließung des neuen Gewerbegebietes und beinhaltet auch keine zusätzlichen Stellplatzangebote. Die angrenzende Thomas-Mann-Straße weist durchgehend bauliche angelegte Einrichtungen für den ruhenden Verkehr auf, welche zu einer hohen Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehres beitragen. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieser Zustand durch das neue Gewerbegebiet negativ beeinflusst wird.

Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 29.02. bis einschließlich 02.04.2024 statt. Die eingegangenen Hinweise wurden allesamt geprüft und berücksichtigt.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der verursachten Kosten. Ein Anteil nicht kausaler Kosten aufgrund Austausch einer veralteten Lichtsignalanlage verbleibt bei der Stadt (lt. städtebaulichem Vertrag 260.722 Euro sowie Folgekosten von 700 Euro pro Jahr).

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und wird rechtsverbindlich.

Fazit
Auf Grund der Nachfrage nach Gewerbeflächen soll der Bebauungsplan Nr. 4670 als Satzung beschlossen werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans soll Baurecht (Gewerbe) für eine im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche geschaffen werden.