Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4695 „Industriegebiet Altenfurt“ für ein Gebiet südlich der Breslauer Straße, westlich der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg, nördlich der Wohlauer Straße und östlich der Oelser Straße
Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche mit zwei untergeordneten Grünflächen parallel der Wohlauer und der Raudtener Straße dargestellt.
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich beurteilt sich derzeit ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Bisher wurde der Planbereich gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Industriegebiet eingestuft. Südöstlich an den Planbereich grenzt der seit 19.05.2011 in Kraft befindliche Bebauungsplan Nr. 4571 „Löwenberger Straße“ an, der zur Steuerung und Baurechtsschaffung von Einzelhandel zwei Sondergebiete „Einzelhandel“, Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt hat.

Charakteristisch für das ca. 50 ha umfassende, vollständig bebaute Industriegebiet sind gewerbliche Nutzungen, insbesondere auch solche, die einer Genehmigung nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV) bedürfen. Gleichwohl haben sich in den vergangenen Jahren Betriebe angesiedelt, die auch in anderen Gebieten wie Misch- und Gewerbegebieten zulässig sind: Aktuell haben ein Betreibender einer Vergnügungsstätte Ansiedlungswünsche sowie ein Hausbesitzer die Entwicklung von Wohnraum vorgebracht. Eine planungsrechtliche Umwandlung (ein „Kippen“) des Gebietscharakters kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Plangebiet ist über die Saganer-, Raudtener- und Wohlauer Straße an die überörtliche Verbindungsstraße „Oelser Straße“ sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den nicht-motorisierten Individualverkehr (NMIV) sehr gut erschlossen. Das Autobahnkreuz Nürnberg-Ost mit Anschluss an die A9 bzw. A6 ist Luftlinie ca. 3 km entfernt, die Erschließung für den Fernverkehr stellt sich ebenfalls als hervorragend dar. Mit einer Busverbindung mit Anschluss an das S-Bahn- und U-Bahnnetz durch das Gebiet ist ebenfalls ein guter Anschluss an das Netz des ÖPNV gegeben.

Innerhalb das Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasser- bzw. des Natur- und Artenschutzrechtes. Im Westen, Norden und Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Langwasser an, im Osten befindet sich das Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um das bestehende Industriegebiet zu erhalten und dauerhaft zu sichern und somit den Industriestandort Nürnberg zu sichern und zu stärken. Es existieren in Nürnberg nur noch wenige, ausgewählte Industriegebiete, das nächste befindet sich in 6 km Luftlinie Richtung Stadtzentrum im Bereich der Frankenstraße/Vogelweiherstraße. Mit dem Verlust des Gebietscharakters könnten Neuansiedlungen oder Erweiterungen erschwert oder gar nicht ermöglicht werden.

Es ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung vorgesehen, da

- sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4695 „Industriegebiet Altenfurt“ nicht wesentlich verändern wird und

- keine Anhaltspunkte für die nach § 13 Abs.1 Nr.1-3 BauGB genannten Ausschlusskriterien erkenntlich sind. So wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzungen der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Kosten
Es entstehen voraussichtlich keine Kosten. Die Planung dient der Sicherung des Bestandes.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Einleitung im Stadtplanungsausschuss wird der Bebauungsplan im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und anschließend die weiteren Unterlagen erstellt.

Fazit
Zur Sicherung des Industriestandortes Nürnberg bzw. des Industriegebietes in Altenfurt im Südosten Nürnbergs ist der Bebauungsplan Nr. 4695 „Industriegebiet Altenfurt“ für ein Gebiet südlich der Breslauer Straße, westlich der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg, nördlich der Wohlauer Straße und östlich der Oelser Straße einzuleiten. Es erfolgt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.