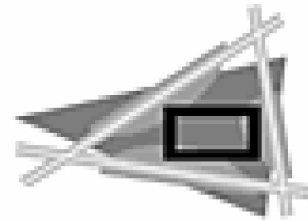


# **Zweckverband Gewerbepark Nürnberg Feucht Wendelstein**

Lkr. Nürnberger Land, Roth  
Stadt Nürnberg

---



## **1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Nürnberg-Feucht“**

**Satzung mit Begründung  
vom 11. April 2011**



**Auftraggeber:** **Zweckverband Gewerbepark  
Nürnberg - Feucht - Wendelstein K.d.ö.R.**  
vertreten durch den Verbandsvorsitzenden  
Oberbürgermeister  
Dr. Ulrich Maly  
Am Tower 13-15  
90475 Nürnberg

**Plan/-  
Entwurfsverfasser:**



Hessestraße 5-7  
90443 Nürnberg  
Tel.: (09 11) 999 876 – 0  
Fax: (09 11) 999 876 – 54  
Email: [info@TeamMarkert.de](mailto:info@TeamMarkert.de)

**Bearbeiter:** **Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner (AKH)  
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

**Datum:** **11. April 2011**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b><u>A.</u></b>	<b><u>SATZUNG</u></b>	<b><u>4</u></b>
§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich		4
§ 2 – Bestandteile dieser Satzung		4
§ 3 – Festsetzungen		4
§ 4 – Inkrafttreten		4
<b><u>B.</u></b>	<b><u>Begründung zur Änderung des Bebauungsplans</u></b>	<b><u>5</u></b>
A.1	Verfahren	5
A.2	Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes	5
A.2.1	Geltungsbereich	5
A.2.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	5
A.3	Rahmenbedingungen der Planung	5
A.3.1	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.3.2	Öffentliches Recht	5
A.4	Planinhalt	6
A.4.1	Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	6
A.4.2	Begründung der Festsetzungen	6
A.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
<b><u>C.</u></b>	<b><u>Rechtsgrundlagen</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>D.</u></b>	<b><u>ANLAGE 1</u></b>	<b><u>7</u></b>



## **A. SATZUNG**

Der Zweckverband Gewerbepark Nürnberg - Feucht - Wendelstein, ermächtigt durch den § 5 Abs. 1 und 2 der Zweckverband-Gewerbepark-Nürnberg-Feucht-Satzung – ZGNFS, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 22 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) in der geltenden Fassung diese Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Nürnberg-Feucht“.

### **§ 1 – RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der in Anlage 1 dargestellte Planungsumgriff und umfasst dabei den Bebauungsplan „Gewerbepark Nürnberg-Feucht“ in seinen Geltungsbereichsgrenzen.

### **§ 2 – BESTANDTEILE DIESER SATZUNG**

1. Lageplan mit Umgriff (Anlage 1)
2. Begründung

### **§ 3 – FESTSETZUNGEN**

In den im Geltungsbereich festgesetzten Gewerbegebieten – GE – sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Bereits bestehende und genehmigte Wohnnutzungen haben Bestandsschutz. Umbauten oder Änderungen bei bestehenden Wohnungen sind im geringfügigen Maße zulässig; Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

### **§ 4 – INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

*(Hinweis: In Kraft getreten mit Veröffentlichung im Mittelfränkischen Amtsblatt Nr. 12 vom 10.06.2011)*



## **B. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **A.1 VERFAHREN**

Die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Nürnberg-Feucht“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird dabei von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

### **A.2 ANLASS UND ERFORDERNIS DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **A.2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Nürnberg Feucht“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, die nicht von der Änderung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **A.2.2 Planungsanlass / Planungserfordernis**

Der Gewerbepark Nürnberg-Feucht ist auf Grund der Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes (Gewerbegebiet) für Wohnnutzungen ungeeignet. Die Ansiedlung von Unternehmen der Logistikbranche mit 24-Stunden-Betrieb ist dabei mit ein prägendes Merkmal des Gewerbeparks geworden. Insbesondere auch betriebszugehörige Wohnungen widersprechen der Eigenart dieses Gewerbegebietes, da im Einzelfall die Ansiedlung bestimmter gewerblicher Nutzungen durch den besonderen Schutzanspruch von Wohnnutzungen gefährdet ist. Die Änderung des Bebauungsplans ist deshalb für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### **A.3 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

#### **A.3.1 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Das Gewerbegebiet befindet sich im Bannwaldbereich zwischen den Bundesautobahnen A 73, A 6 und A 9. Neben zahlreichen kleinteiligeren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben aus unterschiedlichen Branchen haben sich auch große Betriebe der Logistikbranche angesiedelt. Städtebaulich prägend sind für Logistikbetriebe die flächenhaft versiegelten Abstellbereiche und einzelne Baukörper mit sehr großer Baumasse.

#### **A.3.2 Öffentliches Recht**

##### **A.3.2.1 Flächennutzungsplan**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus den Flächennutzungsplänen der Stadt Nürnberg, des Marktes Wendelstein und des Marktes Feucht entwickelt.

##### **A.3.2.2 Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Bestandssituation ergibt sich aus den Regelungen des Bebauungsplans, die auf der Grundlage der schallschutztechnischen Untersuchung des IB Sorge, Nürnberg, vom 13.08.1997 festgesetzt wurden. Zur Einhaltung der jeweiligen Orientierungsrichtwerte in Moorenbrunn und Feucht sind die festgesetzten flächenbezogenen, immissionswirksamen, taktmaximalbewerteten Schalleistungspegel einzuhalten. Innerhalb des Gewerbegebietes sind folgende höchstzulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm einzuhalten:

Tagzeit LIRW = 65 dB(A) und Nachtzeit LIRW = 50 dB(A).



## **A.4 PLANINHALT**

### **A.4.1 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

Planungsziel ist die Erhaltung der Zweckbestimmung der Eigenart des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

### **A.4.2 Begründung der Festsetzungen**

#### **A.4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen gemäß nach § 8 BauNVO ergänzt, so dass auch betriebszugehörige Wohnungen unzulässig sind.

#### **A.4.2.2 Bestandsschutz**

Bestehende Wohnungen können als Wohnungen für Betriebsleiter- und -inhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO weiter genutzt werden. An den bestehenden Wohnungen können geringfügige Änderungen und Umbauten vorgenommen werden. Eine Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche ist nur ausnahmsweise möglich. Die vorhandenen betriebszugehörigen Wohnungen widersprechen der Durchsetzung der Planungsziele nicht.

## **A.5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Der Bestandsschutz wird gewährt. Auch können bauliche Veränderungen an vorhandenen Wohnungen vorgenommen werden. Bei künftigen Ansiedlungen von Gewerbebetrieben ist im gesamten Bereich des Gewerbeparks jegliche Art der Wohnnutzung unzulässig.

## **C. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und zuletzt geändert vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S.3316).
- Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007



## D. ANLAGE 1

Geltungsbereich der 1. Änderung zum  
Bebauungsplan „Gewerbepark Nürnberg-Feucht“

