

Sachverhaltsdarstellung

Für das Gebiet südlich der Frankenstraße, westlich der Katzwanger Straße und nördlich der Conradystraße (Siemens Areal) wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 28.10.2010 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4592 eingeleitet. Das Gebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Nürnberg im Stadtteil Gibitzenhof.

Die Einleitung des Verfahrens erfolgte zunächst über das gesamte Areal. Das Planungsgebiet des Einleitungsbeschlusses umfasst eine Fläche von ca. 41 ha. Im Weiteren werden ggf. Teilbepbauungspläne bezogen auf konkrete Vorhaben und Nutzungen entwickelt. Zunächst soll hierbei lediglich der westliche Teilabschnitt mit einer Fläche von ca. 7,2 ha mit konkreten Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur künftigen Erschließung mit der Schwerlasttrasse als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorbereitet werden.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Dabei sollen insbesondere auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geprüft werden.

Die Firma Siemens beabsichtigt durch eine weitere Halle für die Reparatur von Großtransformatoren westlich der bestehenden Produktionshallen eine Erweiterung des bestehenden Transformatorenwerks am Standort Nürnberg. In diesem Zuge ist eine Schwerlasttrasse zwischen der Winter-Günther-Straße und der Conradystraße notwendig um eine Umfahrung und Abwicklung der Produktions- und Reparatereinheit zu ermöglichen. Die Zulässigkeit der neuen Halle selbst beurteilt sich nach § 34 BauGB, die Halle wurde daher mit Bescheid vom 26.08.2010 (Aktenzeichen B1-2010-87) genehmigt und befindet sich bereits in der Umsetzung.

Die Stadt Nürnberg befürwortet diese Erweiterungen insgesamt am Standort. Aus städtebaulicher Sicht sollte die Maßnahme jedoch im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes über das Gesamtareal entwickelt werden. Insbesondere die künftige Erschließung mit einer Schwerlasttrasse, aber auch die künftige städtebauliche Ordnung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die Erfordernisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen erfordern hier ein förmliches Bauleitplanverfahren.

Aus diesem Grunde wurde von der Firma Siemens Real Estate GmbH & Co OHG ein Masterplan für die weitere städtebauliche Entwicklung des Areals erarbeitet (siehe Anlage Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4592). Dieser städtebauliche Rahmenplan bildet nun die Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren. Dabei wird zunächst der westliche Teilbereich mit konkreten Festsetzungen zur Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Freiflächen als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB umgesetzt.

Ziel der Bauleitplanung insgesamt ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes zu schaffen. Das Gebiet soll langfristig als Industriestandort (GI) gesichert werden. Das Industriegebiet soll für typische Industriebetriebe vorgehalten werden. Nutzungen aus dem Bereich des großflächigen Einzelhandels, die Errichtung von Einkaufszentren und auch die Anhäufung von Einzelhandelsgeschäften unterhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Fachmärkten sollen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie gewerblichen Freizeitanlagen (wie z.B. Cart-Bahnen etc.) der geplante industrielle Charakter nicht durch einschränkende Nutzungen konterkariert werden.

Dabei werden im weiteren Verfahren insbesondere noch folgende Punkte im Rahmen von städtebaulichen Planungsalternativen für den westlichen Teilbebauungsplan detailliert geprüft:

- Prüfung Erhalt der im Planungsgebiet bestehenden östlichen Gehölzgruppe
- Optimierung der städtebaulichen und stadträumlichen Ordnung der nördlichen Baukörper für Büro- und Parkhausnutzung zugunsten des Erhalts bzw. der Schaffung von Freiflächen.
- Optimierung der Höhenentwicklung der Baukörper insbesondere im Bezug auf die Höhenstaffelung zwischen Fertigungshallen und Büro- und Parkhausnutzungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB sollen neben der formellen Beteiligung insbesondere auch Informations- und Abstimmungstermine mit dem örtlichen Bürgerverein Nürnberg-Hasenbuck e.V. sowie dem Bahn Landwirtschaft Bezirk Nürnberg e.V. (Pächter der Kleingartenflächen) in Verbindung mit dem Stadtverbandverband Nürnberg der Kleingärtner stattfinden. Dies ist von besonderer Bedeutung, da die Lage der künftigen Schwerlasttrasse aufgrund der notwendigen Schleppkurven über die derzeit vorhandenen Kleingärten geplant ist.

Die Eigentümerin Siemens Real Estate GmbH & Co OHG hat im Vorfeld bereits eine Grundzustimmung hinsichtlich der Übernahme ursächlicher Planungslasten wie Planungs- und Gutachterkosten, Planung und Herstellung erforderlicher Erschließungsstraßen, sowie Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erklärt.