

Schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplanes Nr. 4592

für das Gebiet zwischen der Frankenstraße, westlich der Katzwanger Straße und nördlich der
Conradtystraße – Siemens Areal

in der Fassung vom 28.02.2011

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|---|
| I. | PLANBERICHT | 3 |
| I.1. | ALLGEMEINES: | 3 |
| I.2. | ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE: | 3 |
| I.3. | STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG | 4 |
| I.3.1.1. | Lage im Stadtgebiet, Topographie | 4 |
| I.3.1.2. | Art und Maß der derzeitigen Nutzungen u. städtebauliche Situation | 4 |
| I.3.1.3. | Verkehr/ Verkehrliche Erschließung | 4 |
| I.3.1.4. | Vorbelastungen: Altlasten, Lufthygiene, Lärm | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| I.3.2. | sowie mit den zuständigen Stellen (Wasserwirtschaftsamt, Ordnungsamt) abzustimmen.PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT | 4 |
| I.3.2.1. | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 |
| I.4. | PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION | 5 |
| I.4.1. | KONZEPT | 5 |
| I.4.2. | NUTZUNG | 5 |
| I.4.2.1. | Art der Nutzung/ Flächenaufteilung | 5 |
| I.4.2.2. | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| I.4.3. | VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG | 5 |
| I.4.4. | GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN | 6 |
| I.8.8. | STÄDTEBAULICHER VERTRAG (Inhalt) | 6 |
| II. | ERSTER ENTWURF UMWELTBERICHT (Stand 31.01.2011) als gesonderter Textteil | |

III. ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4592

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplanes Nr. 4592
für das Gebiet zwischen der Frankenstraße, westlich der Katzwanger Straße und nördlich der
Conradtystraße – Siemens Areal
in der Fassung vom 28.02.2011

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES:

Für das Gebiet südlich der Frankenstraße, westlich der Katzwanger Straße und nördlich der Conradtystraße (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. Das Planungsgebiet des Einleitungsbeschlusses umfasst eine Fläche von ca. 41 ha.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Die Firma Siemens Real Estate GmbH & Co OHG 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 Conradtystraße 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.

Aus städtebaulicher Sicht soll die Maßnahme 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. Dieser städtebauliche Masterplan bildet nun die Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren.

Die Einleitung des Verfahrens erfolgte zunächst über das gesamte Areal. Im Weiteren werden ggf. Teilbebauungspläne bezogen auf konkrete Vorhaben und Nutzungen entwickelt. Zunächst soll hierbei 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.

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.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen liegen Stadtteil Gibitzenhof. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich eine Sonderbaufläche für Verkehrsbetriebe. Darüber hinaus sind übergeordnete Freiraumverbindungen in Nord-Südrichtung sowie in Ost-Westrichtung dargestellt. Die Nutzungen unmittelbar nördlich und westlich des Planungsgebietes sind von gewerblicher Nutzung, sowie südlich des Planungsgebietes durch Bahnflächen-nutzung geprägt. Östlich der Katzwanger Straße besteht verdichtete Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des künftigen Teilbebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Siemensgeländes im Bereich des ehemaligen Sportplatzes. Der künftige Geltungsbereich wird durch die Conradty-Straße und die Winter-Günther-Straße abgegrenzt.

I.3.1.2. Art und Maß der derzeitigen Nutzungen u. städtebauliche Situation

Die Nutzungsverteilung auf dem Gesamtareal Siemensgelände im Baubestand ist von industriellen Nutzungen zur Herstellung von Großtransformatoren sowie den hierfür notwendigen Flächen für Büro und Lager und Stellplätze sowie einer Kantine geprägt.

Im westlichen Planungsbereich im Bereich der ehemaligen Sportflächen befinden sich Gehölzgruppen und Wiesen. Die südwestlichen Flächen werden derzeit als Kleingärten genutzt. Die Kleingartennutzung soll im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen aufgegeben werden.

I.3.1.3. Verkehr/ Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet kann im Osten über die Katzwanger Straße und im Süden über die Conradtystraße/ Winter-Günther-Straße erschlossen werden. Der Standort ist mit der U-Bahnlinie U1 und U 11 (Haltestelle Frankenstraße) sowie in Verbindung mit der Straßenbahnlinie 8 (Haltestelle Trafowerk), an den ÖPNV angebunden.

I.4. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.4.1.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), sowie im westlichen Planungsbereich im Bereich des ehemaligen Sportplatzes nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplans, bzw. der Teilbebauungspläne als Industriegebiet (GI) entspricht den Darstellungen des FNP, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).

Die Flächen sind im Eigentum der Siemens Real Estate GmbH & Co OHG. Die Fläche Fl.Nr. 472/70, Gemarkung Gibitzenhof, östlich des Planungsgebietes ist im Eigentum der Firma DDS Maple B.V. Die Flächen nördlich des Planungsgebietes sind im Besitz der Fa. MAN Nutzfahrzeuge AG. Die Flächen westlich an das Planungsgebiet angrenzend sind im Eigentum der Deutschen Bahn. Südlich des Planungsgebietes besteht eine kleinteilige Eigentümerstruktur.

I.5. PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

I.5.1. KONZEPT

Folgende städtebaulichen Zielsetzungen des Gesamtmasterplanes sollen langfristig im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden (siehe hierzu auch Rahmenplan zum Bebauungsplan):

- Die künftigen Bauflächen sollen nach der Art der Nutzung hinsichtlich der künftigen Nutzung nach den Schwerpunkten Logistik und Produktion gegliedert werden. Künftige Konversions- bzw. Wachstumsflächen werden in das städtebauliche Konzept einbezogen.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich hierarchisch vom zentralen Bereich zu den Rändern des Baugebietes staffeln.
- Die Erschließung der neuen Transformatorenhalle soll über eine Schwerlasttrasse zwischen der Winter-Günther-Straße und der Conradtstraße erfolgen.
- Die interne Erschließung des Gesamtareals soll über einen „zentralen Platz“ mit entsprechender Aufenthaltsqualität und „Verteilerfunktion“ erfolgen.
- Die bestehende Hauptzufahrt in nordöstlichen Planungsbereich zur Katzwanger Straße soll im Bereich der Grundstücke der Siemens Real Estate GmbH & Co OHG zurückgebaut werden.
- Die Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Ausgleichsflächen sollen als „Grüner Ring“ im westlichen und nördlichen Teil des Planungsgebietes nachgewiesen werden, der gleichzeitig als Puffer zu den angrenzenden Flächen dient.

Zunächst soll dabei im Rahmen der Bauleitplanung der westliche Planungsabschnitt als Teilbebauungsplan entwickelt werden.

I.5.2. NUTZUNG

I.5.2.1. Art der Nutzung/ Flächenaufteilung

Planungsgebiet insgesamt ca. 7,2 ha, davon:

| | |
|----------------|---------------|
| GI | ca. 65.000 qm |
| Verkehrsfläche | ca. 7.500 qm |

I.5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----|-----|
| GRZ | 0,8 |
| BMZ | 10 |

I.5.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von der Vogelweiherstraße über die Winter – Günter – Straße als sog. Schwerlasttrasse. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche wird dabei für den Transport von Großtransformatoren ausgelegt. Im südlichen Planungsgebiet soll eine Wendemöglichkeit vorgesehen werden. Die Schwerlaststraße soll als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

Ruhender Verkehr:

Die ca. 400 erforderlichen Stellplätze für die Büronutzung im nördlichen Planungsbereich sollen in einem Parkhaus sowie ggf. auf einer Stellplatzanlage untergebracht werden. Die für die Fertigungshallen im südlichen Planungsbereich erforderlichen 70 Stellplätze sollen auf einer Stellplatzanlage an den Stirnseiten der Gebäude untergebracht werden.

I.5.4. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Firma Siemens Real Estate GmbH & Co OHG plant die Erweiterung ihres Werksgeländes in der Katzwanger Straße in Nürnberg. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig. Der jetzige Geltungsbereich ist geprägt durch extensive Wiesen mit parkartigen Gehölzstrukturen. Da der Eingriffsbereich aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und extensiven Grünlandes ein vergleichsweise hohes Lebensraumpotenzial aufweist, ist die Erstellung eines Konzeptes zur Vernetzung und Sicherung der vorhandenen Grünzüge notwendig. Gleichzeitig sollen diese Grünzüge und Lebensräume die weitere Entwicklung des Siemens-Areals nicht behindern. Die Planung der zentralen Erschließung wurde an vorhandene, vitale Grünzüge angepasst. Ein Großteil der vorhandenen Bäume wird dadurch erhalten und in die Planung der Erweiterungsfläche integriert. Verbleibende Grünzüge werden vernetzt und ihre großräumlichen Funktion wird so gesichert.

Geplante Erschließungs- und vorhandene Werksstraßen werden mit Straßenbäumen und Straßenbegleitgrün strukturiert. Großzügige Pflanzabstände und kompakte Pflanzstrukturen stellen sicher, dass die Erweiterungsflächen in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Durch die Schaffung und Sicherung neuer Grünflächen im Norden wird der verloren gegangene Lebensraum ausgeglichen. Zusätzlich erfolgen Maßnahmen wie das Aufhängen von Nistkästen, Schaffung von zusätzlichem Lebensraum im Reichswald und Sicherung verbleibender Lebensräume auf dem Gelände.

Ein ökologischer Umgang mit Regenwasser auf Grundlage eines Bewirtschaftungskonzeptes wird angestrebt. Regenwasserversickerung und -nutzung in Anlehnung an das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll grundsätzlich in die zukünftige Planung einbezogen werden. Das „Green-Building-Konzept“ soll für die neu zu planenden Gebäude angewendet werden. Weiterhin wird angestrebt alle Dachflächen extensiv zu begrünen. Beläge werden, soweit es das Planungsziel zulässt, versickerungsfähig geplant.

I.8.8. STÄDTEBAULICHER VERTRAG (Inhalt)

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. Die detaillierten Inhalte des städtebaulichen Vertrages werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Nürnberg, den 28.04.2011
Stadtplanungsamt

gez. i.V. Meisel