



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

BEGRÜNDUNG

- PLANBERICHT -

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4595 „Beuthener Straße“ für ein Gebiet zwischen der Beuthener Straße, der Hans-Kalb-Straße, der Bahnlinie Regensburg Hbf - Nürnberg Hbf sowie den ehemaligen Grunddigtürmen in der Fassung vom 16.06.2011

1. Allgemeines / Verfahren

Die Stadt beabsichtigt, für ein ca. 2,0 ha großes Gebiet nordöstlich der Beuthener Straße, südöstlich der Hans-Kalb-Straße, südwestlich der Bahnlinie Regensburg Hbf – Nürnberg Hbf sowie nordwestlich der ehemaligen Grunddigtürme aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern 349 (TF), 349/24 (TF), 349/33, 351 (TF), 351/2 (TF) und 351/8, alle Gemarkung Gleißhammer.

Die Aufstellung ist nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde / Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 02.12.2010 gemäß § 30 BauGB im Stadtplanungsausschuss unter der Bebauungsplannummer 4595 beschlossen.

Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In vorliegendem Fall handelt es sich weder um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen noch um eine Nachverdichtung im Sinne des Gesetzes. Diese Planung ist einer sogenannten „anderen Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zuzuordnen. Darunter fallen z.B. „...die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. Dazu gehört auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen...“ (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 30)

Bei der rechtlichen Definition des Begriffs Innenentwicklung wird klar gestellt, dass es sich hierbei nicht um einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB handeln muss. Durch die Anwendung des § 13a BauGB soll zwar keine Außenentwicklung statt finden, es können jedoch durchaus auch Außen-



bereichsflächen gemäß § 35 BauGB unter gewissen Bedingungen mittels § 13a BauGB überplant werden.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist eher die Frage, ob das Plangebiet eine sogenannte bauliche Vorprägung aufweist. Ausgeschlossen werden somit Planungen, die lediglich der Innenentwicklung dienen – der Bebauungsplan selbst muss als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. So kann es im Sinne einer Innenentwicklung sein, wenn einzelne Außenbereichsflächen nicht zu einer „Zersiedelung“ führen und im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung Abrundungen bilden. *„Auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein.“*

„Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich aber auch auf die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegen stehen...“

Dazu gehören auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen, ...“

Entscheidend ist demnach, ob *„nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht“*. (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 27).

Hierdurch wird klargestellt, dass eine bauliche Vorprägung nicht heißt, dass die Flächen vorher bebaut sein müssen. Und auch auf größeren Grünflächen ist § 13a BauGB anwendbar.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB auf Flächen, die auch nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB („Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung“) überplanbar wären, deutet darauf hin, dass selbst Flächen, die planungsrechtlich vollständig dem § 35 BauGB zuzuordnen sind unter die Anwendung des § 13a BauGB fallen können.

Bei vorliegendem Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die rings herum von baulichen bzw. siedlungsstrukturellen Nutzungen umgeben ist (im Norden Bahnlinie und Bebauungsplan mit einem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet, im Osten Gewerbegebiet, im Süden Dauerkleingärten und im Westen das ehemalige Reichsparteitagsgelände). Auch die Fläche selber ist bereits durch langjährige beständige bauliche Anlagen (Biergarten, Fußwegeverbindung zur S-Bahn-Station) gekennzeichnet und damit baulich vorgeprägt. Weiterhin stand bis vor Kurzem eine sogenannte „Notkirche“, die nach dem zweiten Weltkrieg dort errichtet wurde, auf dem Grundstück des künftigen Bankgebäudes.

Planungsrechtlich ist die Fläche zwar als (teilweise) unbebauter sogenannter „Außenbereich (im Innenbereich)“ nach § 35 BauGB zu beurteilen – dies jedoch allein wegen ihrer Größe und nicht aufgrund ihrer räumlichen Lage zum bzw. im Siedlungsbereich. Bezüglich ihrer Lage sind sie als im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen.

Die weiteren unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Anforderungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor:

Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich wird weniger als 20.000 m² betragen. Weiterhin wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete vor.



Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft finden durch integrierte grünordnerische Festsetzungen bzw. einen integrierten Grünordnungsplan im Bebauungsplan Berücksichtigung. Weiterhin wurde eine Prüfung einer Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach UVPG in Form eines Entwurfs eines Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Mittels einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde ermittelt, ob Eingriffe in die Populationen nach europäischem Recht geschützter Tierarten zu erwarten sind.

Obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden soll und somit das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann, werden die beteiligten Behörden frühzeitig um Äußerung zu der Planung auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Damit soll sichergestellt werden, dass alle öffentlichen Belange rechtzeitig in das Verfahren eingestellt werden können.

2. Anlass zur Aufstellung – Allgemeine Ziele und Zwecke zur Planung

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die geplante räumliche Verlagerung der Nürnberger Zentrale der TeamBank aus der Innenstadt in diesen Bereich. Es soll ein hochwertiger Gewerbe- bzw. Bürostandort für ca. 700 Mitarbeiter der Bank entstehen.

Gleichzeitig sollen die vorhandenen direkt angrenzenden Nutzungen (Biergarten „s Gärtla“ im Westen und DB-Kleingartenanlagen im Norden) durch diese Planung in ihrem Bestand geschützt und ein verträgliches Nebeneinander gefunden werden.

Regelungen zur Erschließung und zur fußläufigen Vernetzung des Gebietes mit seiner Umgebung müssen getroffen werden. Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet soll weitestgehend unangetastet und sein Erhalt langfristig gesichert werden.

Der Bereich für das neue Bürogebäude wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 BauNVO, die übrigen Flächen im Geltungsbereich als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ bzw. „Biergarten“ festgesetzt.

Im Vorfeld dieser Bebauungsplanaufstellung wurde zur Sicherung einer städtebaulichen und architektonischen Qualität ein Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis dient als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf und dessen Festsetzungen. Die gesamte Situation vor Ort soll durch diese Planung aufgewertet und die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Bei seiner Aufstellung werden die Leitziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt; insbesondere sind dies im vorliegenden Fall:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - durch Erstellung eines Schallschutzgutachtens und Berücksichtigung der Ergebnisse
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung... sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung – durch Sicherung der vorhandenen Einrichtungen
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile... – durch die Integration der neuen Nutzung in die vorhandene Umgebung und gestalterische Aufwertung des gesamten Areals
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes – durch Prüfung der denkmalrechtlichen Vorgaben vor allem hinsichtlich der Nachbarschaften sowie durch architektonische / gestalterische und grünordnerische Vorgaben zur Einbindung des neuen Gebäudes



- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege – durch die Integration eines Grünordnungsplanes, die Erstellung einer saP sowie eines Entwurfs eines Umweltberichtes und eines Schallschutzgutachtens zur Planung sowie Festsetzung von daraus resultierenden Maßnahmen für das Gewerbegebiet

3. Grundlagen der Planung

3.1 Situation im Stadtgebiet / Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes von Nürnberg in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Reichsparteitagsgelände (ca. 150 m Entfernung zum Zeppelinfeld mit Tribüne). In ca. 450 m Entfernung zum Geltungsbereich befinden sich im Südwesten die ARENA Nürnberg sowie das e@sy-credit-Stadion. Dazwischen erstreckt sich eine ausgedehnte Kleingartenanlage. Im Osten stehen direkt angrenzend die zwei ehemaligen Grundig-Türme – zwei Hochhäuser, die momentan einer Sanierung und Umnutzung unterworfen sind und ab 2013 / 2014 als Hotel genutzt werden.

Hinter den Grundig-Türmen liegt südöstlich ein ausgedehntes Gewerbegebiet, das unterschiedliche Nutzungen beheimatet.

Im Norden verläuft direkt angrenzend an den Geltungsbereich die Bahnlinie Regensburg Hbf – Nürnberg – Hbf. Daran anschließend liegt im Nordosten eine stark bewaldete parkartige Fläche mit dem „August-Meier-Heim“ – ein vom NürnbergStift betriebenes Alten- und -Pflegeheim.

Durch den nördlich gelegenen S-Bahn-Anschluss (Haltestelle Frankenstadion) ist das Gebiet sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Der momentan bereits durch das Plangebiet von Nord nach Süd verlaufende Fußweg zur S-Bahn-Haltestelle bleibt weiterhin (in nach Westen verschobener Lage) erhalten und trennt das künftige Gewerbegebiet vom Biergartenbereich.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt direkt von der Beuthener Straße.

Ver- und Entsorgung können durch geeignete Anbindungen an die vorhandenen Anlagen und Leitungen sicher gestellt werden.

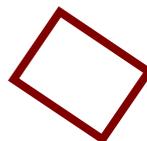
Der Bereich des Geltungsbereiches wird im Westen als Biergarten mit vereinzelt kleineren Hütten unter relativ dichtem Baumbestand genutzt. Dieser ist von der Beuthener Straße aus erschlossen, weshalb sich zwischen Straße und Biergarten noch eine Schotterfläche befindet, die als Parkplatz für die Besucher dient.

Der Osten des Geltungsbereichs stellt sich momentan als Brachfläche mit teilweise im Norden dichterem Gehölzbewuchs dar. Er wird im südlichen Teil momentan zur Ablagerung von Grüngutabfällen und für Bauschutt verwendet.

Zwischen Biergarten und Bahnlinie bzw. Brachfläche und Bahnlinie befinden sich auf einer Breite von ca. 20 m stark eingewachsene Kleingärten. Diese Flächen liegen im Schutzbereich der Bahnanlagen und unterliegen deshalb dem Fachplanungsvorbehalt, sprich sie sind als Bahnflächen gewidmet.

Ein Fußweg führt von Südwest nach Nordost mitten durch das Plangebiet und bindet die Umgebung an die S-Bahn-Haltestelle an.

Topographisch betrachtet steigt das Gelände leicht von West nach Ost an. Im Bereich des neuen Baukörpers weist die Fläche einen Höhenunterschied von ca. 2 bis 3 m auf.



3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Bestehende Bebauungspläne

Direkt angrenzend an diesen Bebauungsplan liegen weder Bebauungspläne mit Rechtskraft noch befinden sich welche im Verfahren.

Lediglich nordöstlich der Bahnlinie befindet sich der seit 28.01.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3490, der für den Bereich des „August-Meier-Heimes“ ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fürsorge und Öffentliche Verwaltung“ gemäß § 11 BauNVO festsetzt.

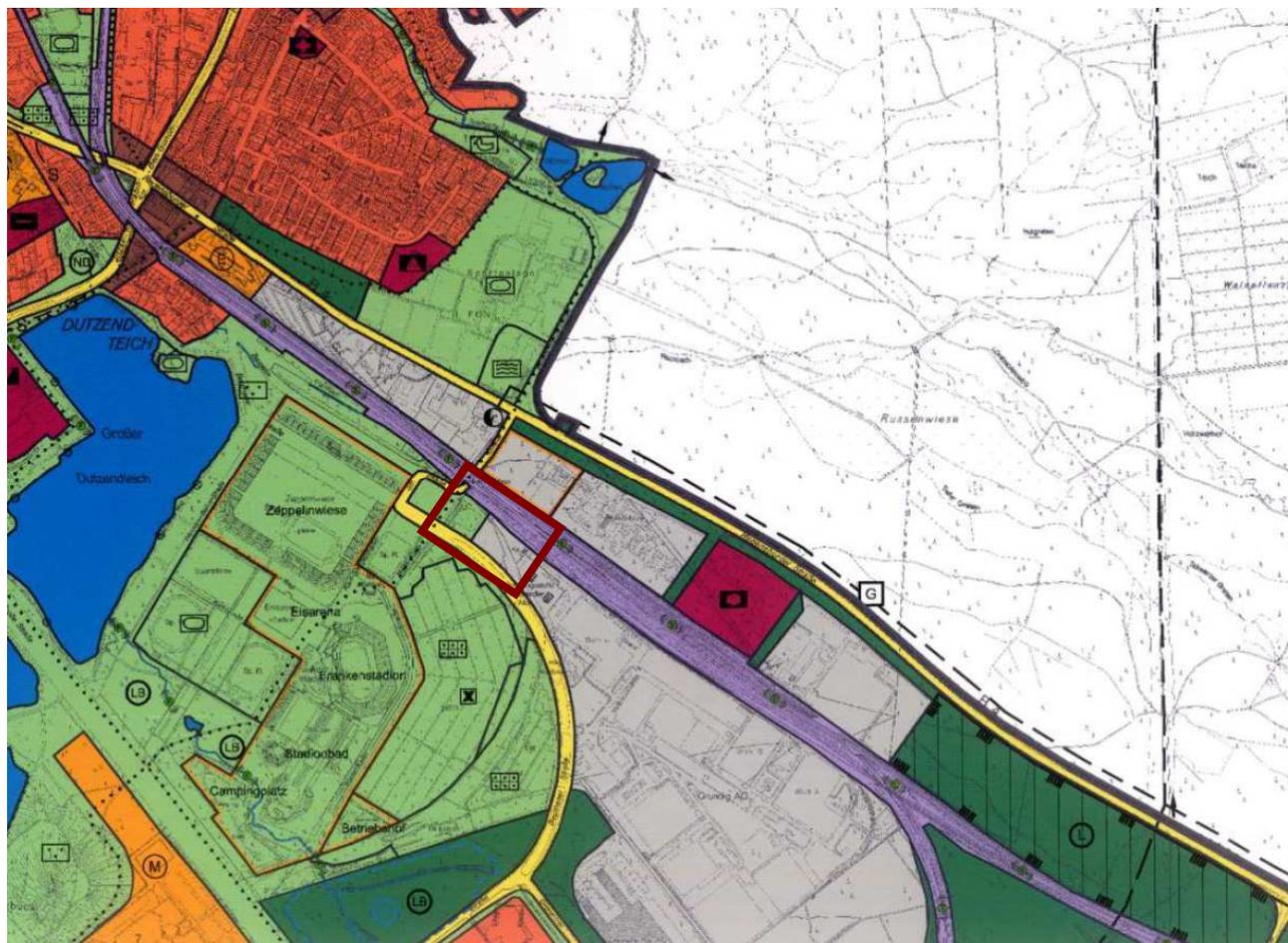
Derzeitiges Baurecht

Planungsrechtlich beurteilt sich der Geltungsbereich momentan nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich). Mit der Aufstellung bzw. Rechtskraft dieses Bebauungsplans werden Bauvorhaben in diesem Bereich künftig allein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4595 beurteilt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan ist die Fläche im nordwestlichen Bereich als Grünfläche und im südöstlichen Bereich als gewerbli-

che Baufläche dargestellt. Ein Streifen entlang der Bahnlinie ist als Verkehrsfläche / Bahnanlagen dargestellt. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine übergeordnete Freiraumverbindung. Diese Darstellung können beibehalten werden, eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt – eine Genehmigung wird nicht erforderlich.



4. Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a (2) Nr. 4 die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Ermittlung oder Ausweisung von Ausgleichsflächen wird demzufolge nicht erforderlich.

5. Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann auf die Durchführung einer (strategischen) Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Für eine ausreichende Berücksichtigung sämtlicher Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Prüfung möglicher Beeinträchtigungen von Schutzgütern gemäß BNatSchG, wird ein Entwurf eines Umweltberichts als Teil der Begründung erstellt.



Das Landschaftsplanungsbüro Klebe hat mit Datum vom 16.06.2011 diesen Entwurf eines Umweltberichts vorgelegt, welcher in Anlage beigefügt wird.

6. Planungskonzept

Der Siegerentwurf des im Vorfeld dieser Bauleitplanung durchgeführten Wettbewerbs stammt vom Büro BE (Baumschlager Eberle) aus Berlin. Auf dessen Grundlage werden die Festsetzungen formuliert.

Städtebau und Außenraum

Städtebaulich ist das Umfeld des Planumgriffs hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung als sehr heterogen zu bezeichnen. Aus diesem Grund gibt es kaum relevante Zwangs- oder Orientierungspunkte und das neue Gebäude kann eine eigene Formensprache entwickeln ohne dass ein Gesamtbild zerstört wird. Die Höhe des Gebäudes entspricht jedoch der Sockelzone des künftigen Hotels (Grundig-Türme), so dass hier ein nachbarlicher Bezug aufgenommen wird.

Der geplante Baukörper weist einen klaren rechteckigen Grundriss auf, liegt parallel zur Bahnlinie bzw. zur Beuthener Straße im Gelände und hat ein Ausmaß von ca. 140 m x 55 m.

Das Gebäude nimmt Rücksicht auf die vorhandene landschaftliche Situation und integriert landschaftliche Elemente in der Architektur in Form von fünf Innenhöfen in der Baukubatur. In Verbindung mit der umlaufenden Glasfassade entsteht so ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen.

Architektur

Die gesamte Architektur soll ein größtmögliches Maß an Transparenz vermitteln. Die umlaufende Glasfassade und die Innenhöfe unterstützen die Verbindung von Außen- und Innenraum und holen die Natur in unterschiedlichen Wahrnehmungsmöglichkeiten in das Gebäude.

Gleichzeitig steht das Prinzip Transparenz für die räumliche Wahrnehmung und damit den gewünschten Umgang mit den Kunden.

Freiraumkonzept

Die ansonsten sehr klare und linienförmige Struktur des Gebäudes wird unterbrochen durch fünf organisch geformte Innenhofbereiche. Diese „grünen Bereiche“ unterscheiden sich jeweils durch eigenständige Themen in ihrer Bepflanzung und Ausgestaltung. Der hauptsächlich der Verkehrsabwicklung dienende Vorplatz des Gebäudes ist gestalterisch an die Innenhöfe angepasst, so dass eine erkennbare Verbindung besteht. Für das Gebäude ist eine vollständige Dachbegrünung in Form einer begehbaren Wiesenfläche vorgesehen.

Die Ausdehnung des Gebäudes nach Westen verursacht die Verlegung des vorhandenen Fußweges um ca. 45 bis 50 m nach Westen. So wird der Biergartenbereich im Osten tangiert, der aber ansonsten vollständig erhalten bleibt.

Ebenso werden die vorhandenen DB-Kleingärten entlang der Bahnlinie durch diese Planung nicht in Ihrem Bestand gefährdet.

Erschließung und Funktionen

Erschlossen wird das Grundstück von der Beuthener Straße aus. Aufgrund der Wendemöglichkeit in der Beuthener Straße in unmittelbarer Nähe des Grundstücks, kann auf einen Straßenausbau im Zufahrtsbereich verzichtet werden. Die anfahrenden Pkw fahren rechtsabbiegend in das Grundstück ein und ebenfalls nur rechtsabbiegend aus dem Grundstück wieder heraus. Über eine kombinierte Zufahrts- und Eingangssituation im Südwesten des Gebäudes wird der gesamte Verkehr auf einer einzigen zusammenhängenden Fläche abgewickelt. Somit wird der restliche Freiraum unversiegelt belassen. In diesem Bereich befinden sich einige oberirdisch angeordnete Kundenpark-



plätze während ansonsten der gesamte ruhende Verkehr in einer Tiefgarage unter dem Gebäude angeordnet wird.

In dem großzügigen Vorplatzbereich sind zudem ausreichend Stellplätze für Fahrräder in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang vorgesehen.

Fußläufig ist das Gelände weiterhin sowohl von der Beuthener Straße als auch von der S-Bahn-Station aus über den Fußweg erreichbar. Der verlegte Fußweg verläuft künftig in direkter Achse über die Beuthener Straße weiter auf die vorhandene Anbindung in der südwestlich gelegenen Grünfläche / Kleingärten.

Ökonomie und Ökologie

Bei der Planung fanden ökologische und energetische Gesichtspunkte maßgeblich Berücksichtigung.

Ein kompakter Baukörper, Doppelfassaden als Lärmschutz zu den Bahngleisen und als thermischer Puffer, Dachbegrünung sowie ein im Innenbereich durchdachtes Energiekonzept bilden die Grundlagen für das Gesamtobjekt.

Das Gebäude soll bautechnisch flexibel errichtet werden und so langlebig hinsichtlich seiner Funktion / Nutzung bleiben. Erweiterungsoptionen können auf der Dachfläche wirtschaftlich darstellbar realisiert werden.

7. Weitere Planungen / Gutachten

Zur Klärung weiterer für diese Planung relevanter Rahmenbedingungen werden derzeit noch folgende Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in den weiteren Verfahrensverlauf einfließen:

- Immissionsschutzgutachten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

8. Kosten und Finanzierung

Wird im Rahmen der Instruktion von den Fachdienststellen ergänzt.

Nürnberg, 16.06.2011
Stadtplanungsamt

gez. Weber

Amtsleiter



Anlagen:

- 1. Entwurf Umweltbericht vom 16.06.2011
- Relevanzprüfung zur saP vom 16.06.2011