

Entscheidungsvorlage

Bebauungsplan Nr. 4634 "Umspannwerk Gebersdorf" für ein Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße, nördlich und westlich der Bibertstraße Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Ausgangssituation

Auf dem Areal des ehemaligen Umspannwerks Gebersdorf im Südwesten Nürnbergs zwischen Gebersdorfer Straße und Bibertstraße plant die Deutsche Reihenhäuser AG ein neues Wohngebiet.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,2 ha. Eine Teilfläche von ca. 3,5 ha umfasst das ehemalige Bahnbetriebsgelände mit dem Umspannwerk sowie einem Verwaltungsbau, einer Werkshalle, Garagen und Freiflächen. Die restliche Teilfläche ist unbebaut und weist wertvollen Baumbestand auf.

In Abstimmung mit der Stadt Nürnberg wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Über das Ergebnis des Wettbewerbs wurde im Stadtplanungsausschuss am 19. Januar 2017 berichtet. Das Ergebnis des Wettbewerbs bildet nun die Grundlage der weiteren Bauleitplanung.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Südwesten der Stadt Nürnberg. Dazu sind am Rand zur Gebersdorfer Straße Geschosswohnungsbauten mit vier Geschossen vorgesehen, die auch eine Schallschutzfunktion übernehmen sollen. Als nördlicher Abschluss ist ein größeres Gebäude vorgesehen, das erdgeschossig einen Nahversorger, sowie Seniorenwohnungen in den Obergeschossen aufnehmen soll. Nordöstlich dieser Geschosswohnungsbauten sollen standardisierte Reihenhäuser als Vier- bis Sechsspänner entstehen. Im Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau können rund 100 neue Wohneinheiten entstehen, davon rund 30 % im geförderten Wohnungsbau. Im Südosten an der Bibertstraße ist eine Kindertagesstätte geplant. Darüber hinaus sind öffentliche Frei- und Spielflächen im Planungsgebiet vorgesehen. Der wertvolle Baumbestand und große Teile des Sandmagerrasens sollen weitgehend erhalten werden. Die Fläche unter der Hochspannungsleitung ist von einer Bebauung freizuhalten.

Die Erschließung erfolgt über die Gebersdorfer Straße (St 2407) mit einem Ringschluss zur Bibertstraße. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist aber nur für Rettungskräfte vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird für den Geschosswohnungsbau in Tiefgaragen untergebracht, für die Reihenhäuser sowie Besucherverkehr auf offenen Stellplatzanlagen im Norden, teils unter der Freileitung. Neben dem Nahversorger ist ein Parkplatz für dessen Kunden vorgesehen. Durch die Stellung der Gebäude zueinander ergeben sich Freiräume, die als öffentliche Grünfläche mit Spielplätzen gestaltet werden sollen. Daneben können die Freiräume auch Funktionen zur Regenwasserversickerung übernehmen. Der Bereich unterhalb der Freileitung ist teilweise für den Ausgleich der in Anspruch genommenen Sandmagerrasen vorgesehen.

Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Flächen für Bahnanlagen, die Flächen östlich und westlich des Plangebiets als Wohnbauflächen dargestellt. Südöstlich ist eine Gemeinbedarfsfläche Schule vorgesehen. Nach Nordosten hin stellt der Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche bzw. Wegeverbindung zu einer öffentlichen Grünfläche dar, nach Süden eine Waldfläche.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Bebauungsplanverfahren soll als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren geprüft.

Kosten

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmung des Investors liegt vor.