

Betreff:

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

Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Auf dem Areal des ehemaligen Umspannwerks Gebersdorf im Südwesten Nürnbergs zwischen Gebersdorfer Straße und Bibertstraße plant ein Investor 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. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Südwesten der Stadt Nürnberg. Dazu sind am Rand zur Gebersdorfer Straße Wohnungsbauten 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 realisiert werden. Im Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau können rund 145 neue Wohneinheiten entstehen, davon rund 30% im geförderten Wohnungsbau. Geplant sind dafür circa 48 Wohneinheiten in den Reihenhäusern und 52 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau an der Gebersdorfer Straße. Circa 45 seniorengerechte Wohnungen entstehen über dem Einzelhandel. Im Südosten an der Bibertstraße ist eine Kindertagesstätte geplant. Darüber hinaus sind öffentlich nutzbare Frei- und Spielflächen im Plangebiet vorgesehen. Der wertvolle Baumbestand und große Teile des Sandmagerrasens werden weitgehend erhalten. Die Fläche unter der Hochspannungsleitung ist von einer Bebauung freizuhalten.

Die Erschließung erfolgt über die Gebersdorfer Straße mit einem Ringschluss zur Bibertstraße. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist aber nur für Rettungskräfte bestimmt. Der ruhende Verkehr wird für den Geschosswohnungsbau in Tiefgaragen untergebracht; für die Reihenhäuser sowie den Besucherverkehr sind offene Stellplatzanlagen im Norden geplant. 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 Sandmagerrasenflächen vorgesehen.

Kosten

Die durch die Planung ausgelösten ursächlichen Planungskosten, Planungslasten sowie sozialen Folgekosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Billigung des Bebauungsplans Nr. 4634 soll die öffentliche Auslegung erfolgen. Eine zeitnahe Realisierung der Bebauung ist nach Abschluss des Verfahrens gegeben, da die Investoren an einer raschen Umsetzung des Vorhabens interessiert sind.

Fazit

Durch den Bebauungsplan Nr. 4634 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von circa 145 Wohneinheiten sowie eines Nahversorgers mit ergänzenden Nutzungen, Grün- und Spielflächen einschließlich sozialer Infrastruktur geschaffen.

Der Bebauungsplan soll gebilligt werden. Anschließend wird die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.