

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4634 "Umspannwerk Gebersdorf" für ein Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße, nördlich und westlich der Bibertstraße  
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung**

**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 Gebäude wurden inzwischen abgebrochen. 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 bezogen auf die Verkehrslärmbelastung der Gebersdorfer Straße übernehmen sollen. Als nördlicher Abschluss ist ein größeres Gebäude vorgesehen, das erdgeschossig einen integrierten 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 bestehenden Sandmagerrasens werden weitgehend erhalten. Die Fläche unter der Hochspannungsleitung ist von einer Bebauung freizuhalten.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über die Gebersdorfer Straße mit einem Ringschluss zur Bibertstraße. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist aber nur für Rettungskräfte bestimmt, so dass hier keine relevante zusätzliche verkehrliche Belastung der bestehenden Bibertstraße durch das neue Quartier entsteht. 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 werden die Freiräume auch Funktionen zur Regenwasserversickerung übernehmen. Der Bereich unterhalb der Freileitung ist teilweise für den Ausgleich der in Anspruch genommenen Sandmagerrasenflächen vorgesehen.

**Einwände im Rahmen der Öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung wurde vom 05.05.2022 bis 10.06.2022 durchgeführt. Es gingen vier Stellungnahmen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert. In diesem Zuge gingen neun Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein, 7 davon mit Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

### **Bürger 1 – 3: Verkehrsgutachten**

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit führten aus, dass der Planung zugrunde liegende Verkehrsgutachten sei unrealistisch, da die darin verwendeten Zahlen zu alt und somit falsch seien. Weiterhin seien nicht alle bestehenden Gegebenheiten, wie beispielsweise eine existierende Grundschule mit Hort, Kindergarten, Spielplatz sowie Radfahrer und Fußgänger die unter anderem das Naherholungsgebiet Hainberg besuchen, ausreichend berücksichtigt worden. Weiterhin würden massiv Parkplätze für die neuen Anwohner fehlen, was die Parksituation für die jetzigen Anwohner noch mehr verschlechtern würde. Auch an die Schul- und Kindergartenkinder müsse dabei gedacht werden. Auch der geplante Kindergarten und der Nahversorger würden die verkehrliche Situation verschlimmern und es führe zu mehr Verkehrs- und Lärmbelästigung für die Anwohner.

### **Zum Einwand - Verkehrsgutachten**

Die Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2017, die als Grundlage der Berechnungen verwendet wurden, sind nicht als veraltet zu bewerten. Die Verkehrsmenge in der Gebersdorfer Straße liegt seit mehr als 25 Jahren konstant auf einem Niveau zwischen 10.000 Kfz/24h und 12.000 Kfz/24h, was die regelmäßig im Juli durchgeführten Zählungen der Stadt Nürnberg belegen. Tagesschwankungen von +/- 5 % sind üblich. Hinzu kommt, dass die Zählungen der Stadt Nürnberg immer an Normalwerktagen (Dienstag bis Donnerstag) durchgeführt werden, an denen ein höheres Verkehrsaufkommen herrscht, als wenn – wie im Verkehrsgutachten – das Wochenende miterfasst wird. Ob und wie sich der Verkehr nach der und durch die Pandemie (Homeoffice, geändertes Einkauf- und Freizeitverhalten) dauerhaft verändern wird, ist noch nicht absehbar. Es ist sinnvoll, das Gutachten mit den Werten aus 2017 zu bearbeiten, da die Verkehrsmengen damals tendenziell höher lagen, als die heutigen. Der Gutachter hat außerdem überdurchschnittliche Werte für den MIV-Anteil und für die Anzahl der Wege der künftigen Einwohnerinnen und Einwohner unterstellt, so dass in Summe eine höhere prognostizierte Kfz-Verkehrsmenge für die neue Bebauung errechnet wurde, als nach Einschätzung der Verwaltung zu erwarten ist. Es wird hier insgesamt also ein langfristig eher ungünstiges Szenario angenommen. Diese Verkehrserzeugung berechnet sich dabei aus den städtebaulichen Kennziffern anhand gängiger Richtwerte aus der Fachliteratur und berücksichtigt den potentiellen Kfz-Besitz nicht.

Bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben soll der 2018 vom Verkehrsausschuss des Stadtrats beschlossene Mobilitätsbaukasten auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen. Ziel dieses Mobilitätskonzepts ist es, multimodales Verkehrsverhalten zu fördern und möglichst viele Fahrten des Kfz-Verkehrs auf den Umweltverbund, bestehend aus Rad, Fuß und ÖPNV, zu verlagern. Die Anzahl an Kfz-Stellplätzen ist dafür eine der wichtigsten Stellschrauben. Steht am Wohnort ein garantierter Stellplatz zur Verfügung, wird das Kfz häufiger genutzt, als wenn dort erst ein Parkplatz im öffentlichen Raum mit damit verbundenen Fußwegen gesucht werden muss. Durch die Verlängerung der U3 Richtung Gebersdorf wird sich die ÖPNV-Erschließung des Gebiets zudem deutlich verbessern, sodass zukünftig davon auszugehen ist, dass weitere Kfz-Fahrten auf die U-Bahn verlagert werden. Von der Rothenburger Straße bzw. dem Tiefen Feld kommend ist eine Radschnellverbindung Richtung Oberasbach/Zirndorf entlang der alten Bibertbahntrasse mit einem Abzweig Richtung Südwestpark/Stein geplant. Sobald diese Streckenabschnitte realisiert sind, wird die Trasse über die Bibertstraße entlastet. Entlang der Gebersdorfer Straße reicht der Straßenquerschnitt nicht aus, um eine durchgängige Radinfrastruktur bereitzustellen. Das vorliegende Verkehrsgutachten bleibt aus diesem Grunde Grundlage des Bebauungsplanes, eine Überarbeitung wird als nicht erforderlich erachtet.

## **LBV**

Durch die Entstehung neuer Gebäude sei darauf hinzuweisen, dass keine Bodenöffnungen, wie Gullys, mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen.

Auch solle an den Neubauten angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse angebracht werden.

## **Zum Einwand des LBV**

Die rechtlich notwendigen Maßnahmen zum Artenschutz sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie dem Bebauungsplanbegründung beschrieben und in der Satzung des Bebauungsplans festgesetzt bzw. über Verträge mit den Grundstückseigentümern festgelegt. Für die angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse an den Neubauten fehlt der Nachweis der Notwendigkeit.

Im Bebauungsplan ist nur die gelbe Verkehrsfläche festgesetzt. Die weitere Detailplanung obliegt der Straßenplanung. Für die Festsetzung kleintiersicherer Schachtdeckel ist keine Rechtsgrundlage vorhanden.

## **Wasserwirtschaftsamt / infra Fürth**

Sowohl Wasserwirtschaftsamt, als auch infra Fürth weisen darauf hin, dass die enthaltene Angabe zur Verordnung über das Wasserschutzgebiet Rednitztal nicht den aktuellen Stand der Verordnung angebe.

Das Wasserwirtschaftsamt fordere darüber hinaus die Ergänzung der Festsetzungen um folgende Festsetzungen: „gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ordnungsgemäß versickert werden müsse und unterirdische Versickerungsanlagen, wie Rigolen, mit einer geeigneter Vorreinigung ausgerüstet sein müssen und Sickerschächte unzulässig seien. Einer Versickerung von Niederschlagswasser in Altlasten oder Altlastverdachtsflächen könne keinesfalls zugestimmt werden und sei grundsätzlich auszuschließen. Es sei sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht über verunreinigten Böden versickern könne, bzw. in kontaminierte Auffüllungen seitlich einsickere oder sie unterspüle. Alternativ sei ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen“. Weiterhin seien die Hinweise zum Umgang mit Altlasten zu beachten.

## **Zum Einwand: Wasserwirtschaftsamt / infra Fürth**

Die Hinweise zur aktuellen Rechtsgrundlage der Verordnung über das Wasserschutzgebiet wurden zur Kenntnis genommen und im Abschnitt § 4 der Satzung (nachrichtlichen Übernahmen/ Kennzeichnungen) mittels Deckblatt 2 korrigiert. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. Der Forderung des Wasserwirtschaftsamts zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird abgelehnt, da sich diese inhaltlich in anderen, ohnehin geltenden Rechtsvorschriften finden und in der vorgeschlagenen Formulierung z.T. keinen Festsetzungscharakter aufweisen.

## **DB Bahn AG / Eisenbahnbundesamt**

In dem Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Schutzstreifens der planfestgestellten 110-kV Bahnstromleitung zwei Masten. Die Zugänglichkeit beider Mastenstandorte, sei soweit nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche erreichbar, müsse in Form eines Flächenkorridors als Fläche unter Fachplanungsvorbehalt berücksichtigt werden. Die Fläche müsse im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Es seien die gewidmete Bahnflächen innerhalb des Schutzstreifens in die Planungen mit einbezogen worden.

Weiterhin sei die Bezeichnung der zwei Starkstrommasten in textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie Begründung zu korrigieren.

## **Zum Einwand: DB Bahn AG / Eisenbahnbundesamt**

In der Planung ist einer der Masten über die öffentliche Verkehrsfläche Bibertstraße erreichbar und kann problemlos angefahren werden. Der nördlich gelegene Starkstrommast ist über die

bereits bestehende Überföhrung auch weiterhin möglich, die Sicherung erfolgt vertraglich mit den Grundstückseigentütern.

Die Hinweise zur korrekten Mastbezeichnung wurden zur Kenntnis genommen und im Abschnitt § 4 der Satzung (nachrichtlichen Übernahmen / Kennzeichnungen) mittels Deckblatt korrigiert. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

### **N-ergie Netz GmbH**

Im Bereich der nördlich gelegenen Parkplätze sei eine Trafostation einzuplanen und eine Fläche von 37 m<sup>2</sup> zur Stromversorgung des Gebiets sichern.

### **Zum Einwand: N-ergie Netz GmbH**

Zur Fixierung eines Trafostandorts im WA 2.2 auf bisher für Stellplätze festgesetzten Flächen wurde die Planzeichnung mittels Deckblatt geändert. Die dafür wegfallenden zwei Stellplätze wurden im WA 1.4 neu situiert. Durch die Änderung wurden die Grundzüge der Planung und die städtebauliche Grundkonzeption nicht berührt. Auf eine erneute Beteiligung im Sinne des § 4 Abs. 3 BauGB wurde aus diesem Grunde verzichtet, da sich durch die geringfügige Änderung kein anderes oder neues Abwägungsmaterial ergibt.

### **Regierung von Mittelfranken**

Die Regierung von Mittelfranken sei einverstanden mit der Planung, in der Begründung sei eine mögliche Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgrund der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans zu ergänzen.

### **Zum Einwand: Regierung von Mittelfranken**

Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nur zulässig, wenn die städtebaulich geordnete Entwicklung nicht beeinträchtigt ist. Durch die Freistellung der Flächen im Geltungsbereich von Bahnbetriebszwecken ist eine Neuordnung auf Ebene des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans fügt sich in das Gefüge aus Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen städtebaulich besser ein, als das Umspannwerk bisher. Durch die zu berichtigenden Darstellungen ist die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet, die Berichtigung damit zulässig. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

### **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 dem Erlass des Bebauungsplans als Satzung wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und wird rechtsverbindlich. Im Anschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Fazit**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Verbände sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt, ebenfalls Teile der Satzung mittels Deckblatt 2. Zur Abwägung einer Stellungnahme waren Änderungen an der Planzeichnung erforderlich, die mittels Deckblatt 1 erfolgt sind. Durch die Änderung wurden die Grundzüge der Planung und die städtebauliche Grundkonzeption nicht berührt. Auf eine erneute Beteiligung im Sinne des § 4 Abs. 3 BauGB wurde verzichtet, da sich durch die geringfügige Änderung kein anderes oder neues Abwägungsmaterial ergibt. Der Bebauungsplan Nr. 4634 „Umspannwerk Gebersdorf“ soll als Satzung beschlossen werden.