

Analysebericht



Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau

Foto: Hajo Dietz – Luftbild Nürnberg
Quelle: Stadt Nürnberg

Auftraggeber

Stadt Nürnberg | Wirtschaftsreferat
Theresienstraße 9 | 90403 Nürnberg



Ansprechpartnerin: Dr. Susanne Hoffmann
Wirtschaftsförderung Nürnberg
Abteilungsleitung Gewerbegebäuden und Infrastruktur
Tel. 0911 231-5787 | susanne.hoffmann@stadt.nuernberg.de

Bearbeitung

STADTRAUMKONZEPT GmbH
Huckarder Straße 12 | 44147 Dortmund
Tel. 0231 5323-446 | info@stadtraumkonzept.de



Ansprechpartner: Henrik Freudenaus
Sebastian Siebert

Dortmund, März 2020



Inhalt

1	Einleitung und Vorgehensweise	4
	Bedeutung bestehender Gewerbegebiete	4
	Prozessbausteine	5
	Planunterlagen und Gutachten	5
2	Situationsbeschreibung Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau	6
2.1	Gebietsabgrenzung	6
2.2	Planungsrecht und aktuelle Planungen	7
	Steuerung des Einzelhandels	9
	Neues Stadtquartier „Tiefes Feld“	9
	Städtebauliche Transformations-Ideen Meister-Areal / Verbrauchermarkt	10
	Städtebauliche Konzepte Hoffmann-Areal	11
	Güterzugtunnel Nürnberg-Erlangen	12
2.3	Flächensituation	13
2.4	Eigentümerstruktur	16
2.5	Unternehmen und Betriebstypen	18
2.6	Verkehr	20
	Erschließung	20
	ÖPNV	21
	Radverkehr	22
2.7	Datenanbindung	24
2.8	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	24
	Energieeffizientes Gewerbegebiet	25
3	Handlungsbedarfe	26
	Stärken und Chancen – Schwächen und Risiken	26
	Entwicklungsziele	28
3.1	Handlungsbereich Steuerung Einzelhandel	28
	Bereich östliche Sigmundstraße	28
3.2	Handlungsbereich Steuerung Wohnnutzung	30
3.3	Handlungsbereich Flächenentwicklung	32
	Bereich Meister-Areal – real-Verbrauchermarkt	32
	Bereich Hoffmann-Areal	33
	Brachfläche Sigmundstraße / Ecke Ipsheimer Straße	33
	Autohandelsfläche Lenkersheimer Straße	34



3.4 Handlungsbereich Verkehr	34
Straßenraum Sigmundstraße.....	34
Radverkehrsanbindung	34
3.5 Handlungsfeld Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	35
Freiraumplanung	35
4 Weiteres Vorgehen.....	36
Gewerbenutzung sichern	36
Kooperationsmodelle entwickeln	36
Baugebot prüfen	36
Versorgungsbereich „Tiefes Feld“ definieren	37
Verkehr neu organisieren.....	37
Klimawandel und seine Folgen für Gewerbegebiete bewusst machen	37
Freiraumkonzept erstellen	37
Dialog und Information fortsetzen	38



1 Einleitung und Vorgehensweise

Die Wirtschaftsförderung Nürnberg hat die STADTRAUMKONZEPT GmbH Ende des Jahres 2018 mit der Erstellung eines Problemaufrisses und einer Strukturanalyse für das klassische Gewerbe- und Industriegebiet Kleinreuth bei Schweinau beauftragt. Bereits das im Frühjahr 2015 fertig gestellte „Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025“ bewertet den Standort – als einen von stadtweit insgesamt acht – als „Bestandsgebiet mit Handlungsbedarf“ (S. 108; 133 f).

Die Notwendigkeit einer Auseinandersetzung mit dem Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. ergibt sich zum einen aus den typischen Alterserscheinungen eines Gewerbegebietes aus den 1960er Jahren wie Modernisierungsstau, Mindernutzungen, brachliegenden Flächen sowie einer fehlenden oder unzeitgemäßen Frei- und Straßenraumgestaltung. Zum anderen stellen aktuelle Entwicklungsabsichten in Richtung Einzelhandel und Wohnen die klassische Gewerbenutzung in Frage und erzeugen einen Druck hinsichtlich einer Veränderung der Art der baulichen Nutzung. Hinzu kommt, dass a) der gesamte Gewerbestandort durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Höfen westlich der Sigmundstraße sowie b) der Ortsteil Kleinreuth b. Schw. durch die in Planung befindliche südliche Stadterweiterung Tiefes Feld insgesamt eine große Aufwertung erfahren. Dies wiederum erzeugt Handlungsdruck auf die bestehende, in die Jahre gekommene öffentliche Infrastruktur hinsichtlich zukunftsfähiger Funktionalität, Gestaltung und Erscheinungsbild. Dem Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. kommt als Standort für klassisches Gewerbe gesamtstädtisch eine hohe Bedeutung zu, dessen Funktion auch in Zukunft erhalten bzw. gestärkt werden soll. Diese Zielsetzung der Stadt stellt die zentrale Leitlinie für die weitere Auseinandersetzung mit dem Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. dar.

Bedeutung bestehender Gewerbegebiete

Um die Revitalisierung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete anzugehen, hat die Wirtschaftsförderung Nürnberg bereits 2016 / 2017 die Gewerbegebetskonferenzen „Dialog vor Ort“ durchgeführt. Dahinter steht der grundsätzliche Gedanke, dass die bestehenden Gewerbegebiete als räumliche Basis vieler Unternehmen und Arbeitsplätze enorme Potenziale zur Weiterentwicklung bzw. zum Erhalt oder zur Steigerung der Attraktivität eines Wirtschaftsstandortes aufweisen. Durch die (Wieder-) Nutzung von brachliegenden Rest- und Erweiterungsflächen und die Inwertsetzung von bislang mindergenutzten Immobilien können sie beispielsweise zur Deckung der endogenen und exogenen Nachfrage beitragen. Durch ihre Profilierung können lokale Unternehmen stärker an den Wirtschaftsstandort gebunden sowie Arbeitsplätze und Wirtschaftsstrukturen gesichert werden. Ange-sichts vielerorts kaum noch vorhandener aktivierbarer Potenziale zur Neuentwicklung von Gewerbe-standorten ist die Fokussierung auf den Bestand alternativlos.

Entsprechend kommt der Inwertsetzung, dem Umbau und der Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete eine hohe Bedeutung zu. Aber klar ist: Weder die Stadt noch die Unternehmer oder Eigentümer können diese Aufgaben alleine bewältigen. Investitionen der öffentlichen Hand müssen zusammen mit privatem Einsatz wirken, um die Standorte weiterzuentwickeln. Genau hier setzt der „Dialog vor Ort“ an, indem er die Kommunikation sowohl zwischen den im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen mit der Verwaltung als auch zwischen den Unternehmen untereinander herstellt und fördert. Im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. wurde diese Dialogveranstaltung im Oktober 2017 durchgeführt.



Prozessbausteine

Hierauf aufbauend setzt die Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau an. Zu Beginn der Untersuchung wurde am 30.01.2019 ein **Vorgespräch mit der Wirtschaftsförderung Nürnberg** zum Informationsaustausch durchgeführt. Grundlage der Situationsanalyse sind die am 31.01.2019 und 13.04.2019 durchgeführten **Bestandsaufnahmen der Nutzungen** durch Begehung und Inaugenscheinnahme der funktionalen, strukturellen und städtebaulichen Situation sowie die durchgeführte **Auswertung vorhandener Planunterlagen und Gutachten**. Im Anschluss an die erste Bestandsbewertung folgte am 12.04.2019 eine **ämterübergreifende Verwaltungsrunde** zum Gewerbestandort Kleinreuth b. Schw. mit Wirtschaftsförderung, Verkehrsplanungsamt und Stadtplanungsamt. Aufgabe war es, gemeinsam zu überlegen, welche Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet von Verwaltungsseite verfolgt bzw. welche Teilflächen oder Fachplanungen in den Fokus genommen werden sollen. Der vorliegende **Analysebericht** fasst die Resultate zusammen und gibt Handlungshinweise. Hierauf aufbauend können die nächsten Schritte, z. B. Beteiligung relevanter Akteure (Gespräche mit Schlüsselunternehmen oder -eigentümern aus dem Gebiet) sowie konkrete Maßnahmen zur Stärkung des Gewerbestandortes abgestimmt werden.

Planunterlagen und Gutachten

Folgende Planunterlagen und Gutachten wurden in die Analyse einbezogen:

- Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025: Georg Consulting und Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI). Februar 2015
- Stadtentwicklung Nürnberg 2016. Integriert planen – integriert handeln: Bürgermeisteramt - Stab Standentwicklung. Mai 2016
- Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg. 2013
- www.vde8.de – Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8: Bahnmagistrale Nürnberg – Berlin
- www.nuernberg.de/internet/stadtplanung/tiefesfeld.html – Neues Stadtquartier Tiefes Feld
- Verkehrszählung 2017. Stadt Nürnberg Baureferat, Verkehrsplanungsamt. Januar 2018
- Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungsnetz Nürnberg – Fürth – Erlangen – Herzogenaurach – Schwabach und umgebende Landkreise: Abschnitt 3 Nürnberg – Stein – Oberasbach. Anhang S. 29
- Fahrradstraßenkonzept 1. Stufe: Verkehrsplanungsamt. Mai 2018
- Straßenplanung Lenkersheimer Straße Nordseite: Verkehrsplanungsamt. Änderungen Februar 2012 – März 2019
- Planunterlagen Städtebauliche Entwicklung Hoffmann Areal: Stadtplanungsamt Nürnberg. o. J.
- Rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 3589, 3720, 3642. 1966, 1967, 1971
- Begründung zum Entwurf der Satzung Nr. 60 „Östlich der Sigmundstraße“. Stadtplanungsamt. November 2018
- Gewerbegebietskonferenz Kleinreuth bei Schweinau 2017: Wirtschaftsreferat Nürnberg. Dokumentation Büro Planwerk
- Energiekonzept. Energieeffizientes Gewerbegebiet: Energieagentur Nordbayern GmbH. Im Auftrag des Wirtschaftsreferats Nürnberg. März 2016



2 Situationsbeschreibung Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau

Auf Grund seiner Größe und seiner zentralen Lage im Verflechtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen ist das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von besonderer Bedeutung. Es liegt etwa sechs Kilometer westlich der Nürnberger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet der Nachbarstadt Fürth. Die Haupterschließungsstraße ist die Sigmundstraße, die im Süden mit der Rothenburger Straße und der Südwesttangente einen wichtigen Verkehrsknoten mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz bildet.

Das Gewerbegebiet gehört zum statistischen Stadtteil Nr. 6 „Westliche Außenstadt“ und liegt im statistischen Bezirk Höfen (63). Historisch betrachtet gehörte der Ortsteil Kleinreuth b. Schw. zur südöstlich gelegenen Gemeinde Großreuth bei Schweinau.

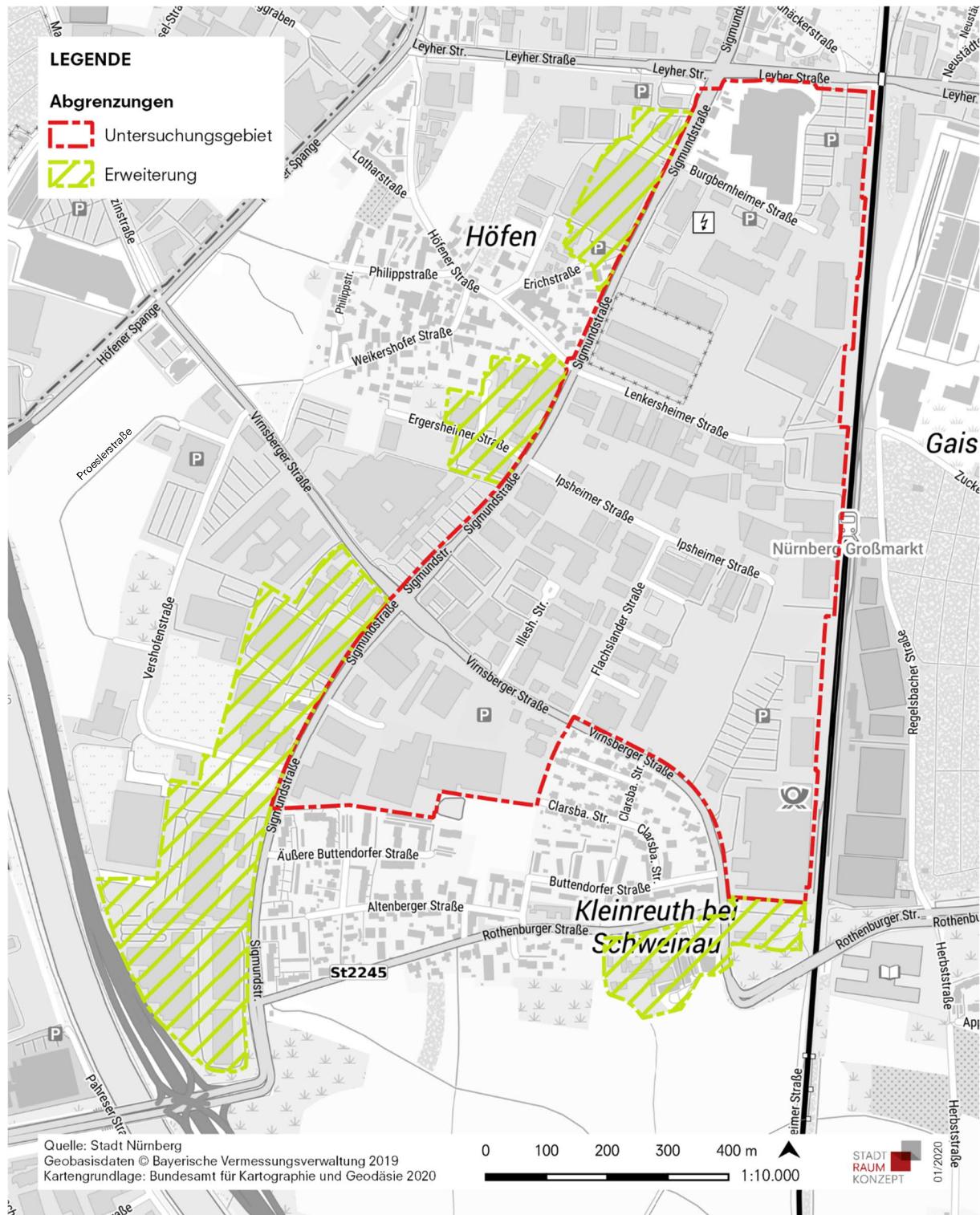
2.1 Gebietsabgrenzung

Das eigentliche Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. umfasst etwa 67,6 ha (siehe Karte 1; rote Linie). Das Gebiet erstreckt sich östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Sigmundstraße. Städtebaulich ist das Gewerbe- und Industriegebiet von anderer Bebauung funktional klar getrennt. Lediglich im Süden grenzt es unmittelbar an die Wohnbebauung des Ortsteils Kleinreuth b. Schw., darüber hinaus an die Virnsberger Straße und die Rothenburger Straße. Im Osten wird das Gebiet durch die in diesem Bereich in Dammlage befindliche Güterbahnstrecke von/nach Fürth (Teil der ehemaligen Nürnberger Güterringbahn) begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet die Leyher Straße.

Dieses Gebiet bildet den Kern des Untersuchungsraumes. Es hat sich seit Mitte der 1960er Jahre – ausgehend von der Flachslander Straße unter der damaligen Bezeichnung „Gewerbehof West“ – sukzessive entwickelt.

Der Betrachtungsraum wird an den westlichen und südlichen Rändern um zumeist ältere Gewerbe- und Industrieansiedlungen ergänzt (siehe Karte 1; grüne Schraffur). So schließt sich westlich der Sigmundstraße übergangslos das Gewerbegebiet Höfen an. Die in erster Reihe unmittelbar an der westlichen Sigmundstraße gelegenen älteren Gewerbe- und Industrienutzungen stehen im kausalen Zusammenhang mit Entstehungszeitraum und Nutzungsbild des Gewerbegebietes östlich der Sigmundstraße. Ab der zweiten Grundstücksreihe sind die Flächen entlang der Vershofenstraße und Proeslerstraße im Gewerbegebiet Höfen hingegen neu erschlossenen. Und auch die Art der Gewerbenutzungen an der westlichen Sigmundstraße zwischen Ergersheimer Straße und Leyher Straße steht im optischen und funktionalen Zusammenhang mit dem östlich gelegenen Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw.

Ebenfalls in die weitere Betrachtung einbezogen ist die jüngere Gewerbe- und Einzelhandelsansiedlung südlich der Kreuzung Rothenburger Straße / Virnsberger Straße.



Karte 1: Gebietsabgrenzung

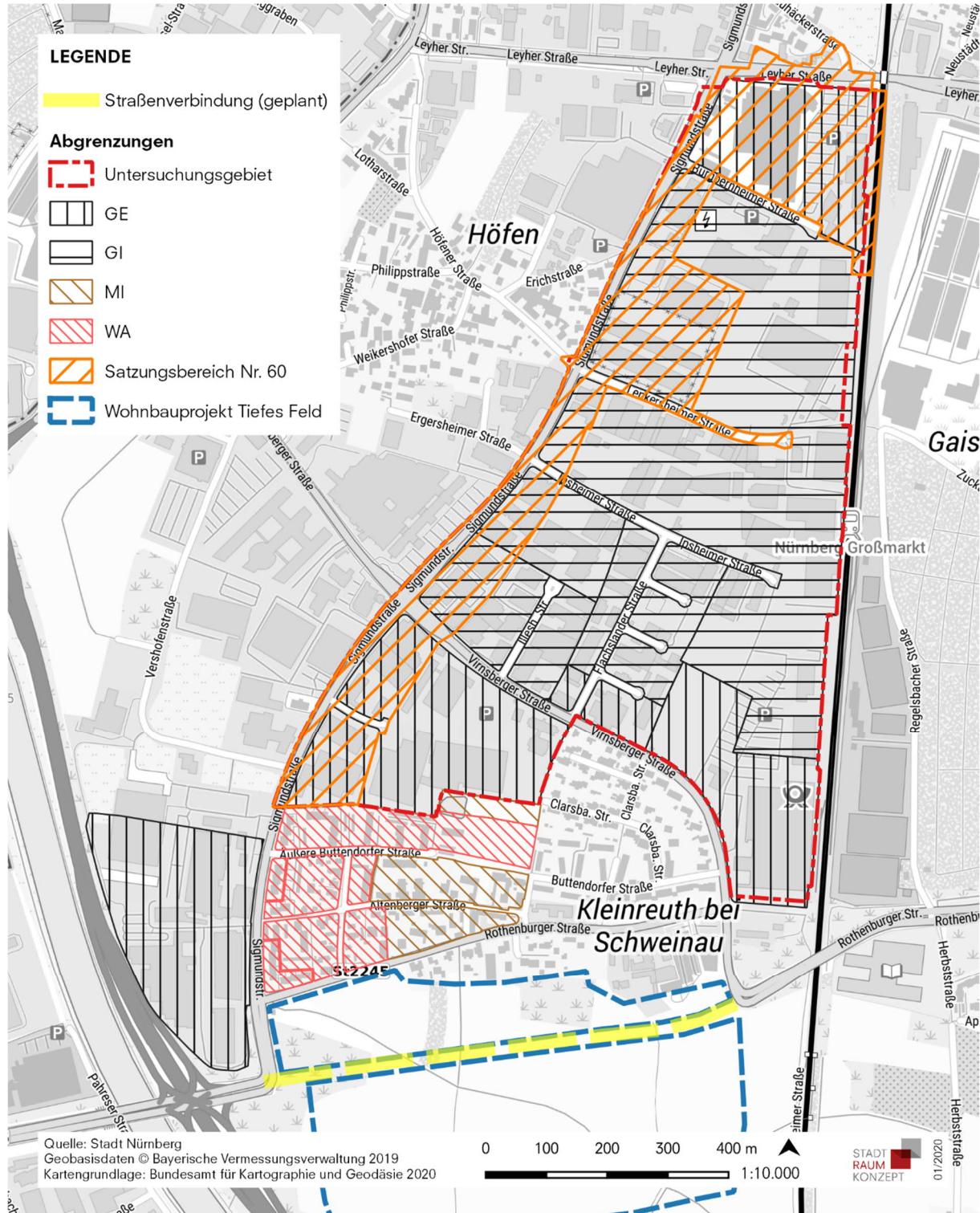
2.2 Planungsrecht und aktuelle Planungen

Für das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. existieren drei gültige Bebauungspläne aus den 1960er Jahren und von Anfang der 1970er Jahre (B-Pläne 3589, 3720, 3642). Der mittlere Bereich zwischen Burgberheimer Straße und Virnsberger Straße ist als Industriegebiet (GI) ausgewiesen (siehe Karte



2; vertikale Schraffur). Die Bereiche südlich und östlich der Virnsberger Straße sowie im Norden zwischen Leyher Straße und Burgbernheimer Straße sind als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (siehe Karte 2; horizontale Schraffur).

Das westliche Siedlungsgebiet des Ortsteils Kleinreuth b. Schw. ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt (siehe Karte 2; rote und braune Schraffur). Für das östliche Siedlungsgebiet von Kleinreuth b. Schw. existiert kein Bebauungsplan, die Bereiche südlich der Rothenburger Straße wurden nicht in die Analyse einbezogen.



Karte 2: Planungsrechtliche Rahmenbedingungen (vereinfachte Darstellung)



Steuerung des Einzelhandels

Die durch Autoverkehr stark frequentierte Sigmundstraße stellt sich als attraktiver Standort für Betriebe des großflächigen Einzelhandels dar. Entlang der Sigmundstraße hat sich östlich und westlich bereits eine Reihe von Einzelhandelsbetrieben in dieser nicht integrierten Lage angesiedelt (u. a. Outdoor-Equipment, Trachten-Bekleidung, Betten- und Matratzen-Store). Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach derzeitigem Planungsrecht zulässig. Diese Entwicklung widerspricht allerdings den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Stadt Nürnberg. Aus nutzungsstruktureller und städtebaulicher Sicht ist an dieser Stelle weiterhin die Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben gewünscht (Einzelhandelskonzept 2013, S. 20). Teilbereiche des Gewerbegebietes eignen sich gut für die Ansiedlung emittierender, z. B. lärmintensiver Nutzungen, für die es in Nürnberg, ähnlich wie in vielen anderen Städten, immer weniger geeignete Angebote gibt. Deshalb sind nach Zielsetzung des Gutachtens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg aus 2012 die Gewerbegebiete dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe mit Hilfe des Baurechts vorzuhalten. Die weitere Überformung von Gewerbegebieten durch Einzelhandelsnutzungen ist zu begrenzen (Stadtentwicklungsbericht 2016, S. 41). Die planungsrechtliche Beurteilung bei zukünftigen Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Emission aus Gewerbelärm soll sich an den bisherigen Gebietseinstufungen GI und GE orientieren und nicht an einer eventuell in der Nachbarschaft angesiedelten Einzelhandelsnutzung.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Nürnberg, für den in der Karte 2 orange schraffierten Bereich östlich der Sigmundstraße den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen und so einen Puffer zum dahinterliegenden GI zu erhalten. Dazu sollen Teilbereiche der B-Pläne 3720 und 3642 entlang der östlichen Sigmundstraße durch eine Satzung (Nr. 60) aufgehoben und die städtebaulichen Entwicklungsziele des Einzelhandelsgutachten aus 2012 durch die Aufstellung des B-Plans „Östlich der Sigmundstraße“ (Nr. 4667) bestmöglich umgesetzt werden.

Gesondert betrachtet wird der Bereich „Östliche Virnsberger Straße“. Hier existieren bereits Einzelhandelsbetriebe mit großen Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Aus diesem Grund wird für diesen Teilbereich ein eigenes Bebauungsplanverfahren (Nr. 4544) durchgeführt.

Neues Stadtquartier „Tiefes Feld“

Südlich der Rothenberger Straße entsteht im nahtlosen Übergang zum Siedlungsgebiet Kleinreuth b. Schw. das neue Stadtquartier „Tiefes Feld“ (siehe Karte 2; blaue Umrandung). Die Entwicklung umfasst ca. 1.200 Wohneinheiten für rund 2.600 Einwohner (Stadtentwicklungskonzept 2016, S. 56; www.nuernberg.de/internet/stadtplanung/tiefesfeld.html). Darüber hinaus sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept von 2009 Flächen für den Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur (Gemeindehaus, Kitas, Schulen etc.) und öffentliche Freianlagen (Park und Quartiersplatz) vor. Die Entwicklungsfläche ist etwa 72 ha groß. Davon werden im nördlichen Teil etwa 30 ha überbaut. Im Süden entstehen auf 37 ha öffentliche Freiräume und landwirtschaftliche Nutzflächen. Zentrale Bestandteile der Entwicklung sind die Neue Rothenburger Straße zwischen Anschluss Südwesttangente im Westen und Kreuzung Virnsberger Straße im Osten sowie die Verlängerung der U-Bahn Strecke U 3 mit der neuen Haltestelle „Kleinreuth b. Schw.“, deren Inbetriebnahme für 2025 geplant ist.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf „Tiefes Feld“ – Nordöstlicher Teilbereich mit Alter und Neuer Rothenburger Straße

(Quelle: www.nuernberg.de/imperia/md/stadtplanung/plaene/170411_nue_tf_lageplan2000_a1-min.pdf)

Das Bild und der Charakter von Kleinreuth b. Schw. und seinem Umfeld werden sich durch das neue Stadtquartier fundamental ändern. Der Ortsteil mit seinen nördlich angrenzenden Gewerbegebieten wird sich zu einem attraktiven Lebens- und Arbeitsort entwickeln. Die Alte Rothenburger Straße wird vom Autoverkehr entlastet und ein neues Straßenbild und eine neue Funktion erhalten. Aktuell werden die Bebauungspläne 4445 a und b sowie die Planfeststellung für die Neue Rothenburger Straße vorbereitet.

Städtebauliche Transformations-Ideen Meister-Areal / Verbrauchermarkt

Auf dem etwa 9,8 ha großen sogenannten Meister-Areal¹ im Südosten des Gewerbegebietes an der Virnsberger Straße befindet sich ein Fachmarktzentrum mit einem real-Verbrauchermarkt, einem Media-Elektromarkt, einer freien Tankstelle sowie mehreren kleineren, integrierten Einzelhandelsfilialen (Blumen, Bäcker, Post etc.). Zudem befindet sich auf dem Gelände das leerstehende Gebäude eines ehemaligen Getränkemarktes. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche auf ca. 24.000 qm, davon ca. 18.000 qm für den Verbrauchermarkt. Er ist außerhalb der Innenstädte das größte Warenhaus in der Metropolregion Nürnberg. Das Areal wurde 2014 vom Fondsanbieter Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, für den offenen institutionellen Immobilienfonds „Unilnstitutional German Real Estate“ erworben.² Es besteht ein Mietvertrag mit der real-Warenhaus GmbH über zehn Jahre bis zum Jahr 2024 plus Verlängerungsoption.

¹ Der Name für das Areal ist hergeleitet von der Ende der 1950er Jahre in Amberg gegründeten Meister Verbrauchermarkt GmbH, die Ende der 1970er Jahre an den Vorgänger der metro-Gruppe verkauft worden ist.

² Der Fonds investiert ausschließlich in Deutschland und umfasst 16 Immobilien mit den Nutzungen Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik, Wohnen im Gesamtwert von ca. 520 Mio. Euro (Quelle: <https://www.immobiliensmanager.de/union-investment-erwirbt-das-beckhaus-center-in-bielefeld/150/63398/> und https://real-estate.union-investment.de/startseite-immobilienkunden/liegenschaftsseiten/9506_nuernberg_fmz-meister-areal).



Der Eigentümer bewertet „die heutige Gebäudesubstanz, ihre Anordnung auf dem Grundstück und die Freiflächen als nicht erhaltenswert“. Er hat ein großes Interesse, das Areal neu zu strukturieren und zu gestalten. Nach Vorstellung des Eigentümers sollen auf dem Areal bis zu 35.000 qm für Nutzungsmischung (Gewerbe, Wohnen, Dienstleistung) entstehen. Dabei sollen die jetzigen Mieter (real- und Media-Markt) sowie die Verkaufsflächen in neuen Gebäuden nach Möglichkeit, aber nicht prioritär berücksichtigt werden.

Um dafür städtebauliche Ideen zu generieren, hat der Eigentümer zusammen mit dem Kulturkreis der deutschen Wirtschaft im Bundesverband der Deutschen Industrie e. V. im November 2018 den städtebaulichen Ideenwettbewerb „Transformation vom Handelsstandort zum Stadtquartier“ für Studierende an fünf Hochschulen ausgelobt. Aufgabe war es, das Meister-Areal „in ein urbanes Quartier als integratives Mischgebiet zu entwickeln“.³



Abbildung 2: Luftbild Wettbewerbsfläche Meister-Areal und Städtebaulicher Entwurf / Strukturplan 1. Platz Zixi Zhao, Jialun Yao und Weiwen Yang (RWTH Aachen), Projekt "Pixel Quartier"

(Quelle: www.kulturkreis.eu/kuenstlerfoerderung/architektur/transformation-2019)

Das bestehende Planungsrecht fand in dem Wettbewerb keine Berücksichtigung. Nutzungsrechtlich sind die Flächen des Meister-Areals im Bebauungsplan Nr. 3720 aus 1967 im südlichen Bereich für gewerbliche Anlagen und im nördlichen Bereich für industrielle Anlagen bestimmt (vgl. Karte 2). Für eine Beurteilung des Umwidmungsbegehrens siehe Kapitel 3.2.

Städtebauliche Konzepte Hoffmann-Areal

Das Werkzeug- und Handelsunternehmen Hoffmann Qualitätswerzeuge GmbH verlagert bis Ende 2021 seinen Logistikstandort von der Franz-Hoffmann-Straße aus dem Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. ins Gewerbegebiet Langwasser an die Poststraße. Das jetzige sechs Hektar große Werksareal an der Virnsberger Straße im Eigentum der Firma Hoffmann wird damit für eine neue Nutzung frei. Eine Projektentwicklungsgesellschaft hat dazu ein städtebauliches Grobkonzept als Grundlage von Strukturkonzepten für die Fläche erstellt. Das Grobkonzept sieht 40.000 qm Wohnfläche im Geschosswohnungsbau und 20.000 bis 30.000 qm für nicht störendes Gewerbe vor. Die Wohnbebauung soll sich an die bestehende Wohnnutzung im Süden und Osten anschließen und den Ortsteil

³ Quelle: www.kulturkreis.eu/uploads/000/003/029/n_aufgabenstellung_finalnov2018.pdf



Kleinreuth b. Schw. abrunden. Die Gewerbenutzung soll als Riegel im Norden und Westen als Schallschutz zum bestehenden Gewerbe angeordnet werden. Zu berücksichtigen sind Grünflächen, Kita, Nahversorgung und Kfz-Stellplätze.



Abbildung 3: Entwürfe Städtebauliche Planungskonzepte für das Hoffmann-Areal: „Wohnoase“ (l), „Wohnen im Grünen“ (m), „Urbanes Wohnen neue Mitte“ (r)
(Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg)

Das gültige Baurecht ist im Bebauungsplan Nr. 3642 aus dem Jahr 1971 geregelt. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war u. a. die städtebauliche Entwicklung des „Industriegebietes West“. Die Fläche des Hoffmann-Areals ist im Bebauungsplan als GE-Nutzung festgesetzt. Für eine Wohnentwicklung wäre eine Änderung des B-Plans erforderlich. Für eine Beurteilung des Umwidmungsbedehrens siehe Kapitel 3.2.

Güterzugtunnel Nürnberg-Erlangen

Eine weitere Planung, die das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. tangiert, ist der geplante 7,6 km lange Pegnitztunnel für Güterzüge zwischen Nürnberg-Kleinreuth b. Schw. und Erlangen-Eltersdorf als Teil des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8 „Bahnmagistrale Nürnberg-Berlin“ (vgl. www.vde8.de). Dieser Tunnel soll den Knotenpunkt Fürth entlasten, indem der Güterverkehr den Personenverkehr in diesem Bereich nicht mehr kreuzen muss.



Abbildung 4: Südportal Unterführung Rothenburger Straße (l) und östliche Ansicht Brücke Leyher Straße (r)
(Quelle: www.vde8.de)

Das Südportal wird unmittelbar nördlich der Unterführung Rothenburger Straße liegen. Der Tunnel wird östlich des bestehenden Bahndamms liegen. Die Gleiszusammenführung erfolgt weiter südlich an der Wallensteinstraße. Änderungen werden es im Bereich der Eisenbahnbrücke Leyher Straße auf der Ostseite geben.

Besonders betroffen ist die Eisenbahnbrücke zwischen Lenkersheimer Straße und Zuckermandelweg, die heute eine Fuß- und Radwegeverbindung in das Gewerbegebiet ermöglicht. Die DB AG sieht vor, die Brücke ersatzlos abzubrechen und vollständig mit Erde aufzufüllen. Die Planungen sind der Stadt Nürnberg bekannt. Diese beabsichtigt, den Weg als Personenunterführung offen zu halten. Das Verkehrsplanungsamt befasst sich derzeit mit Vorplanungen dazu. Ebenso muss das Wegebaurecht neu beantragt werden. Während der Bauzeit des Tunnels wird der Weg für mindestens 12 Monate gesperrt.⁴

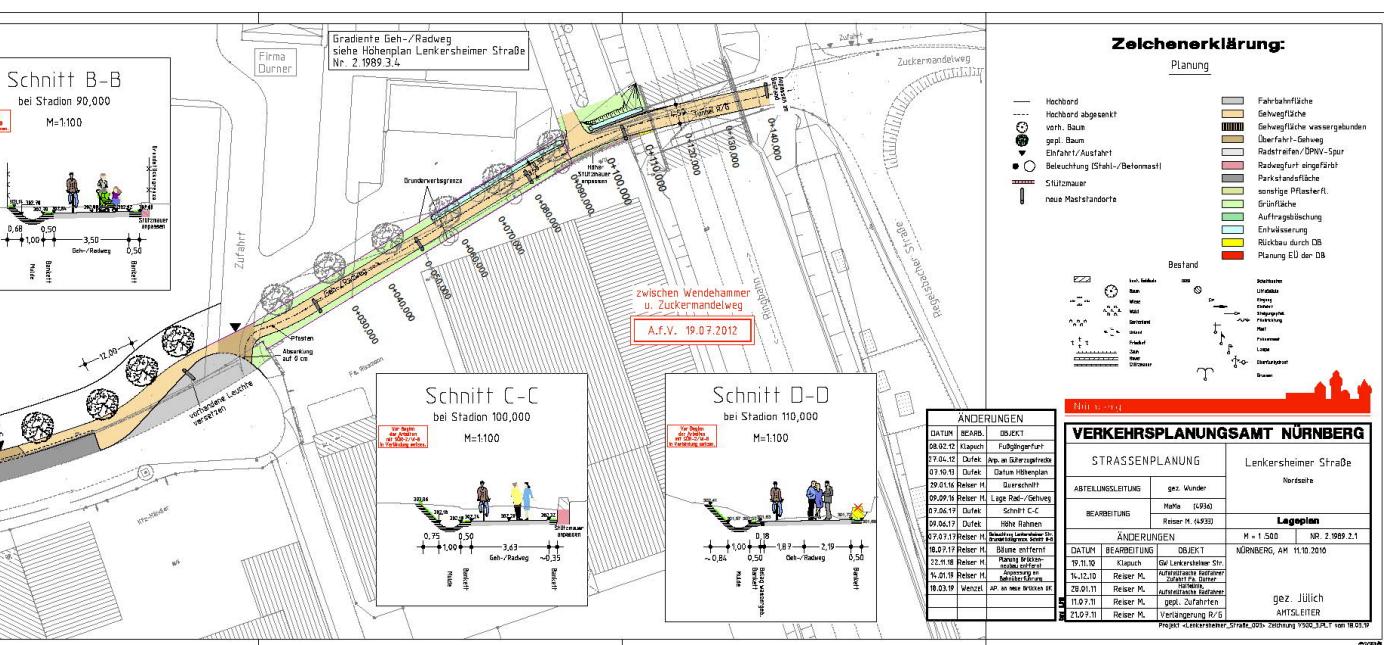


Abbildung 5: Straßenplanung Lenkersheimer Straße / Bahnunterführung zwischen Wendehammer und Zuckermandelweg

2.3 Flächensituation

Die Flächen im ca. 67,6 ha großen Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. werden teilweise großflächig, teilweise kleinteilig genutzt. Im Norden an der Burgberzheimer Straße und nördlich der Lenkersheimer Straße befinden sich u. a. mit einem Baumarkt, einer Spedition für temperaturgeführte Lebensmittel, einem Großhandel für Reinigungsmittel und einem Rechenzentrum eher wenige, dafür großflächige Nutzungen. Der mittlere Bereich des Gewerbegebietes, südlich der Lenkersheimer Straße und insbesondere zwischen Ipsheimer Straße und Virnsberger Straße wird hingegen eher kleinteilig von vielen Betrieben genutzt. In diesem Bereich befinden sich mit einem Asphaltmischwerk und einem Betonmischwerk zwei Lärm und Staub emittierende Betriebe sowie weitere Firmen aus dem Bau- und Handwerksgewerbe wie Gerüstbau, Dachdecker, Maler, Schweißerei, Schornsteinbau, Sanitärklempnerei oder auch Werkzeugbau. Südlich und östlich der Virnsberger Straße dominieren hingegen wieder

⁴ Quelle: www.vde8.de



eher großflächige Nutzungen. Im Bereich südlich der Virnsberger Straße sind vor allem Handelsbetriebe angesiedelt, u. a. für Werkzeuge, Kfz-Werkstattausrüstung, Apothekenbedarfe und Fliesen. Der Bereich östlich der Virnsberger Straße wird durch großflächigen Einzelhandel, einem Verbrauchermarkt und einem Elektrofachmarkt (Fachmarktzentrum), genutzt.



Abbildung 6: Asphaltmischwerk (l) und Betonmischwerk (r) an der Ipsheimer Straße mit Brachfläche im Vordergrund an der Sigmundstraße / Ecke Ipsheimer Straße

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (31.01.2019) fanden sich dem Augenschein nach im Gebiet zwei größere brachliegende Flächen, eine größere mindergenutzte Fläche sowie ein leerstehendes und vier teilweise leerstehende Gewerbegebäude (vgl. Karte 3).

Bei den beiden brachliegenden Flächen handelt es sich um folgende Flächen:

- Sigmundstraße 141 / Ecke Ipsheimer Straße (Nr. 1 in Karte 3)
Das 1,2 ha große exponierte Eckgrundstück wurde ursprünglich durch einen Schwerölhandel genutzt. Vorhandene Altlasten wurden zumindest zum Teil saniert; ob die Fläche nun komplett altlastenfrei ist, ist zu klären. Zuletzt war das Grundstück um 2008 durch einen Autohändler und einen Imbiss teilweise zwischengenutzt.



Abbildung 7: Brachfläche Sigmundstraße 141 / Ecke Ipsheimer Straße

- Virnsberger Straße 2-4 und 16 zwischen Flachslander Straße und Bahndamm (Nr. 2 in Karte 3)
Das insgesamt 9,8 ha große Areal wird zum Teil durch großflächigen Einzelhandel, einen Verbrauchermarkt und einen Elektromarkt mit dazugehörigen Parkplätzen und einer Tankstelle genutzt. Große Teile der Fläche im Westen und Norden liegen ungenutzt brach.



Abbildung 8: Areal Virnsberger Straße 2-6 / 16

Bei der mindergenutzten Fläche handelt es sich um folgende Fläche:

- Lenkersheimer Straße 19 (Nr. 3 in Karte 3)
Die Nutzung der Fläche durch fünf Gebrauchtwagenhändler wird als suboptimal angesehen. Aufgrund der Nachbarschaft zu den neuen Gewerbebauten eines Rechenzentrums und eines Großhandels für Reinigungsmittel werden hier Möglichkeiten einer höherwertigen Nutzung gesehen.



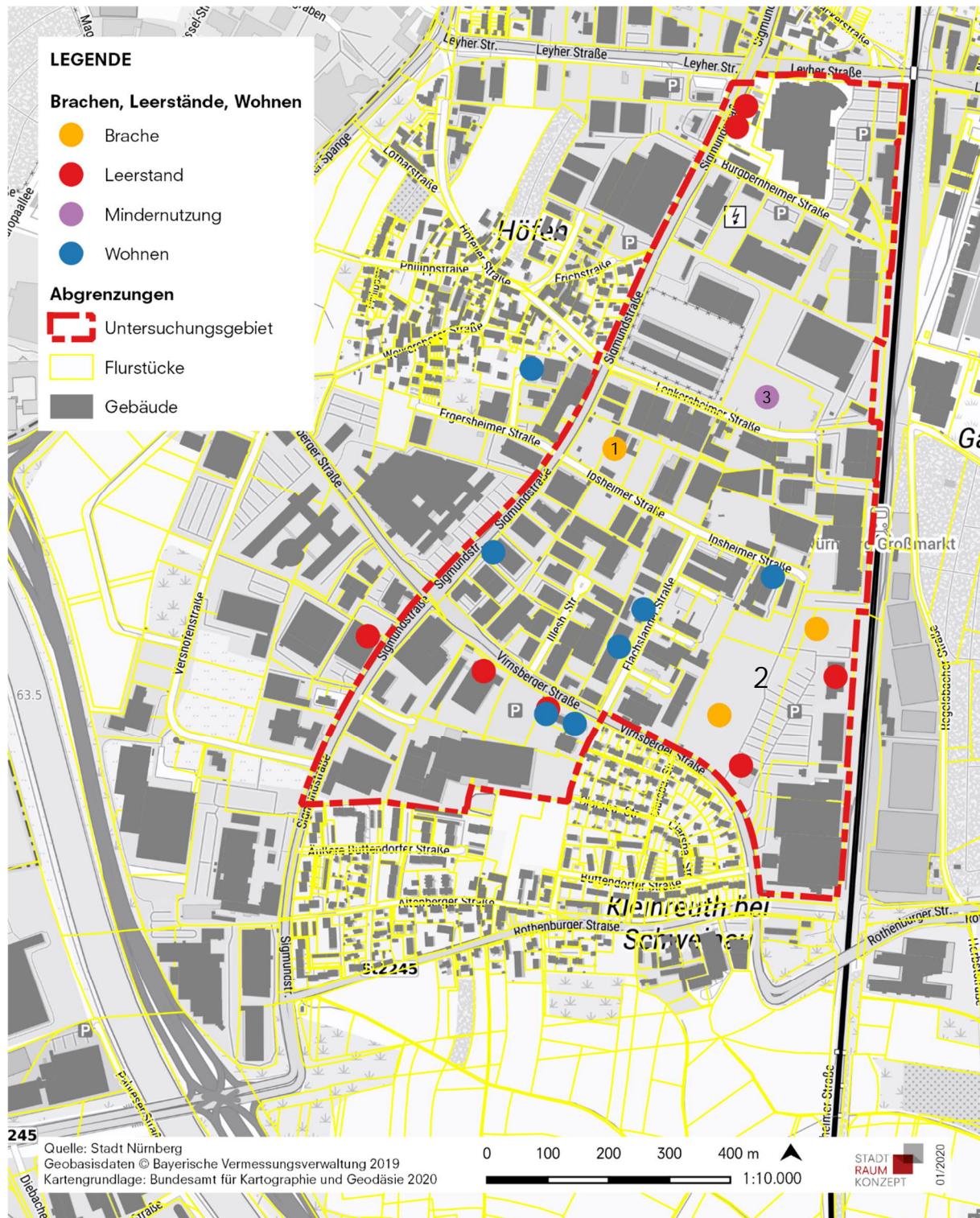
Abbildung 9: Mindernutzung Lenkersheimer Straße 19

Bei dem leerstehenden Gewerbegebäude handelt es sich um einen ehemaligen Getränkemarkt auf dem Meister-Areal des Verbrauchermarktes an der Virnsberger Straße. Ebenfalls befindet sich hier ein Teilleerstand im Gebäude der Tankstelle. Zwei weitere Teilleerstände befinden sich ebenfalls an der Virnsberger Straße auf der südlichen Straßenseite, ein weiterer Teilleerstand an der Sigmundstraße. Ein Gewerbeleerstand befindet sich im Erdgeschoss eines im ersten Obergeschoss mit Wohnnutzung belegten Gebäudes.

Die Nutzung Wohnen findet sich kaum im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. Bei der Begehung wurden sieben Gebäude mit Wohnnutzung erfasst. Bei den Wohnnutzungen an der Sigmundstraße 151 und in der Buchheimer Straße handelt es sich um städtische Unterkünfte. Darüber hinaus finden sich zwei leerstehende, vernachlässigte Wohngebäude im Norden an der Sigmundstraße 103-105 auf dem Areal des Baumarktes.



Abbildung 10: Leerstehende Wohngebäude Sigmundstraße 103-105



Karte 3: Leerstände, Mindernutzungen und Wohnnutzungen

2.4 Eigentümerstruktur

Die Flächen im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. befinden sich in der Hand von 53 verschiedenen Eigentümern. Davon sind 25 Eigentümer Selbstanutzer (siehe Karte 4; blaue Schraffur), das sind etwas weniger als die Hälfte (47 %). 28 Eigentümer (53 %) sind Vermieter ihrer Gewerbeimmobilie (siehe Karte 4; grüne Schraffur). Von den 25 Selbstanutzern sind 5 Eigentümer gleichzeitig auch Vermieter



von Gewerbeeinheiten. Von 161 Unternehmen im Kern des Untersuchungsraumes sind 136 Mieter der von ihnen genutzten Immobilien (84 %).



Karte 4: Eigentümerstruktur



Die Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer hat zumeist ein großes Interesse am Standort. Zum Teil handelt es sich um inhabergeführte Unternehmen mit Hauptsitz in Kleinreuth b. Schw. oder zumindest mit regionalem Bezug. Zum Teil sind es Zweigniederlassungen deutscher Unternehmen.

2.5 Unternehmen und Betriebstypen

Insgesamt konnten 207 Unternehmen im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. identifiziert werden (161 im Kern des Untersuchungsraumes, 46 in den Erweiterungsbereichen; vgl. Kapitel 2.1). In einigen Fällen können Unternehmen auch verbunden sein (z. B. Tochtergesellschaften), so dass die Anzahl der tatsächlichen Unternehmer etwas geringer sein dürfte. Gegenüber der Erhebung 2017 wurden im Kerngebiet 26 Firmen nicht mehr vorgefunden und 14 neu erfasst. Bedeutende Fluktuationen mit Auswirkungen auf den Standort sind nicht erkennbar.

Von den 207 Unternehmen befinden sich insgesamt 32 an den beiden großflächigen Einzelhandelsstandorten am Baumarkt im Norden (15 Unternehmen) und auf dem Meister-Areal am Verbrauchermarkt (Fachmarktzentrum) im Süden (17 Unternehmen). Hierbei handelt es sich um Unternehmen aus dem Einzelhandel, dem Dienstleistungssektor und der Schnellgastronomie.

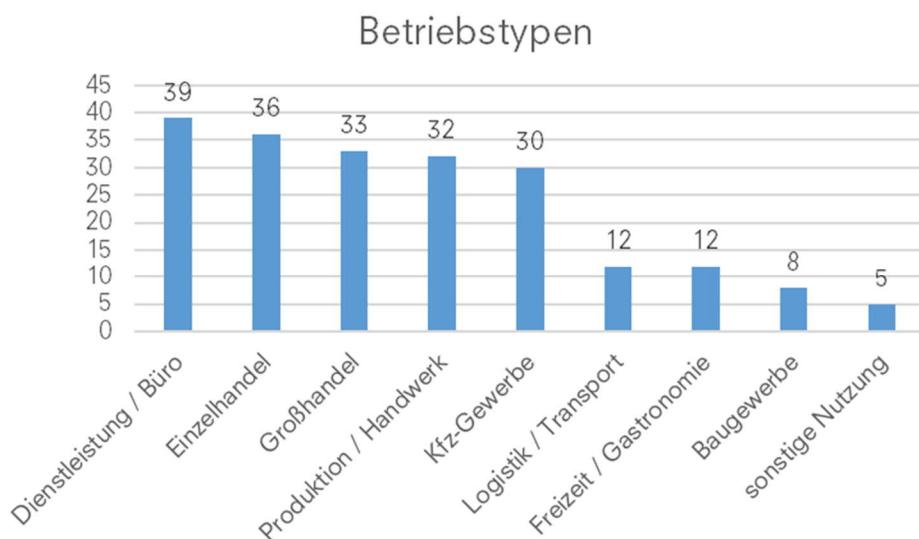
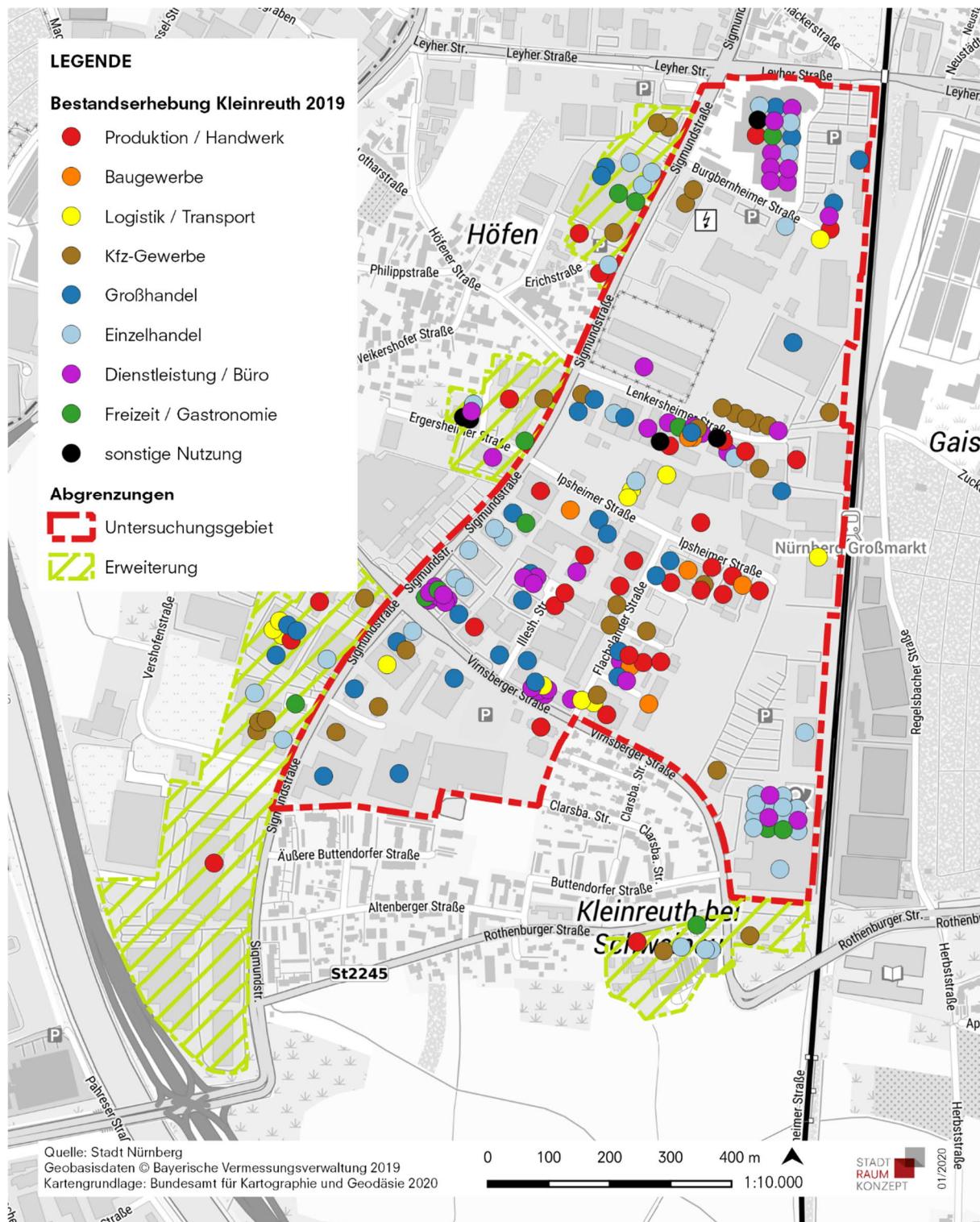


Abbildung 11: Betriebstypen im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. inkl. Erweiterungsbereiche

Die 207 ermittelten Unternehmen lassen sich in acht Betriebstypen klassifizieren. Mit 55,6 % gehört die Mehrzahl der Unternehmen (115) den für ein klassisches Gewerbegebiet typischen Betriebstypen an. Dazu zählen die Bereiche Großhandel (33), Produktion / Handwerk (32) und Kfz-Gewerbe (30) sowie Logistik / Transport (12) und Baugewerbe (8). Neben den beiden großflächigen Einzelhandelsstandorten geben diese Betriebstypen dem Gewerbegebiet sein Gesicht.

Hingegen sind die Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Bürosektor eher unscheinbar, obwohl diesem Betriebstyp mit 39 Firmen die meisten Unternehmen zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich vielfach um Verwaltungs- und Grundstücksgesellschaften (die – wie oben erwähnt – häufig mit weiteren ansässigen Unternehmen verbunden sind), aber auch um Steuer- und Rechtsanwaltskanzleien oder Personalagenturen. Die Firmen verteilen sich auf wenige Bürostandorte wie z. B. die Sigmundstraße 155 (8), die Leyer Straße 123 / Baumarkt (7) oder die Virnsberger Straße 22-24 (4).



Karte 5: Betriebstypen

Dem Einzelhandel als zweithäufigstem Betriebstyp konnten insgesamt 36 Unternehmen, davon alleine 12 im Verbrauchermarkt und drei im Baumarkt zugeordnet werden. Dazu gehören beispielsweise ein Schmuckladen, ein Mobilfunkladen, ein Blumenladen, ein Zoogeschäft, ein Schreibwarengeschäft oder auch eine Metzgerei und ein Bäcker. Die übrigen 21 Einzelhandelsunternehmen befinden sich insbesondere an der Sigmundstraße (13), der Rothenburger Straße (3) sowie der Lenkersheimer Straße (2).



Zum Bereich Gastronomie / Freizeit gehören neben sechs Imbissbuden auch drei Restaurants, zwei Fitnessstudios sowie eine Bar-Lounge.

2.6 Verkehr

Das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. ist im Norden über die BAB 73 Anschlussstelle Nürnberg / Fürth Richtung Bamberg und Würzburg (BAB 3) sowie im Süden über die Anschlussstelle Rothenburger Straße an die Südwesttangente Richtung Ingolstadt (BAB 9) und Heilbronn (BAB 6) sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt in das Gewerbegebiet erfolgt von Norden (Erlangen) und Süden (Stein) über die Sigmundstraße sowie von Osten (Nürnberg) und Westen (Fürth) über die Virnsberger Straße.

Erschließung

Die Sigmundstraße ist die zentrale Achse durch das Gewerbegebiet und damit das Eingangstor und für die Außenwahrnehmung das Aushängeschild des Gebietes. Die Verkehrsführung innerhalb des Gewerbegebietes besteht aus mehreren von der Sigmundstraße und Virnsberger Straße abgehenden Stichstraßen bzw. Sackgassen. Eine Durchlässigkeit ist nicht gegeben. Die Straßenquerschnitte und Wendemöglichkeiten sind aber ausreichend dimensioniert. Für den ruhende Verkehr sind im öffentlichen Straßenraum überwiegend gepflasterte Längsparkstreifen für Pkw zwischen Fahrbahn und Gehweg, vereinzelt auch Schräg-/Senkrechtparkkanten vorhanden. Aktuelle Umbauplanungen gibt es für die Lenkersheimer Straße.

Derzeit besteht zwischen Ipsheimer Straße und Virnsberger Straße eine Verbindung über den Parkplatz des Verbrauchermarktes (Meister-Areal). Diese soll zukünftig nach einer Neuentwicklung der Fläche für den Kfz-Verkehr wegfallen. Allerdings sollte die Durchlässigkeit zwischen Virnsberger Straße und Ipsheimer Straße für den Rad- und Fußverkehr unbedingt erhalten bleiben bzw. optimiert werden.

Die Verkehrsbelastung auf der zentralen Erschließungsstraße Sigmundstraße ist sehr hoch. Das Verkehrsaufkommen im Bereich südlich der Virnsberger Straße ist mit Freigabe der Höfener Spange zwar zurückgegangen, liegt aber immer noch bei ca. 20.000 Kfz / 16 h (Verkehrszählung 2017, S. 6). Für den Bereich nördlich der Virnsberger Straße lag die Kfz-Menge in 2017 bei 20.476 Kfz / 16 h und hat sich nach Schätzung auf 25.500 Kfz / 16 h erhöht (mündliche Auskunft Verkehrsplanungsamt). Die Sigmundstraße ist Hauptverkehrsstraße, die die Funktion hat, Verkehr auch in größeren Mengen aufzunehmen. Im Netz der Hauptverkehrsstraßen verbindet sie den Westen mit den nördlichen Stadtteilen sowie mit dem westlichen Umland. Mit dem projektierten kreuzungsfreien Ausbau des Frankenschnellweges (A 73) (vgl. https://www.nuernberg.de/internet/soer_nbg/fsw_start.html) reduziert sich der Durchgangsverkehr eventuell.

Die Verkehrsführung auf der Sigmundstraße für den Kfz-Verkehr ist nicht immer eindeutig und hat schon zu Unfällen geführt. Der Straßenquerschnitt der Sigmundstraße erlaubt stellenweise mehrspuriges oder versetztes Fahren. An den Knotenpunkten weitet sich der Straßenraum auf, sodass in der Regel eigene Abbiegespuren vorhanden sind. Auch leidet das Erscheinungsbild unter dem breiten Straßenquerschnitt.

Aus den zwei Fahrspuren je Richtung im Bereich der ampelgeregelten Kreuzungen wird eine Fahrspur, der trennende Mittelstreifen verschwindet, die Fahrbahn bleibt aber weiterhin breit. Aufgrund des großzügigen Querschnitts wird die Fahrbahn weiterhin von einigen Fahrzeugführern zweispurig genutzt. Das führt zur Verwirrung und hat auch schon Unfälle ausgelöst.



ÖPNV

Das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. ist durch drei Buslinien an das öffentlichen Nahverkehrsnetz des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) angebunden. Die Buslinie 73 verbindet das Gewerbegebiet mit dem Nürnberger Hauptbahnhof (Fahrzeit 23 Min.) über die Endhaltestelle der U 3 „Gustav-Adolf-Straße“ und mit dem Fürther Hauptbahnhof (Fahrzeit 21 Min.) über die Haltestelle der U 1 „Stadtgrenze“. Sie verkehrt montags-freitags zwischen 5 und 24 Uhr zwei- bis dreimal in der Stunde (am Wochenende alle 40 Min.) und verläuft über die Sigmundstraße mit vier Haltestellen.

Die Buslinie 38 startet an der Haltestelle der U 1 „Maximilianstraße“ (mit Anbindung an den Hauptbahnhof Nürnberg, Fahrzeit 23 Min.) und endet im Gewerbegebiet an der Haltestelle „Flachslander Straße / Virnsberger Straße Wende“. Sie verläuft über die Sigmundstraße mit drei Haltestellen und verkehrt montags bis freitags zwischen 5 und 24 Uhr im 10- bis 20-Minuten-Takt (am Wochenende alle 40 Min.).

Die Buslinie 179 startet in Fürt-Süd und verbindet das Gewerbegebiet mit Fürt Hauptbahnhof und Fürt Rathaus (Fahrzeit 19 bzw. 25 Min.). Sie verläuft über die Sigmundstraße mit drei Haltestellen und verkehrt montags bis samstags zwischen 5 und 23 Uhr zwei- bis dreimal in der Stunde (sonntags einmal pro Stunde).

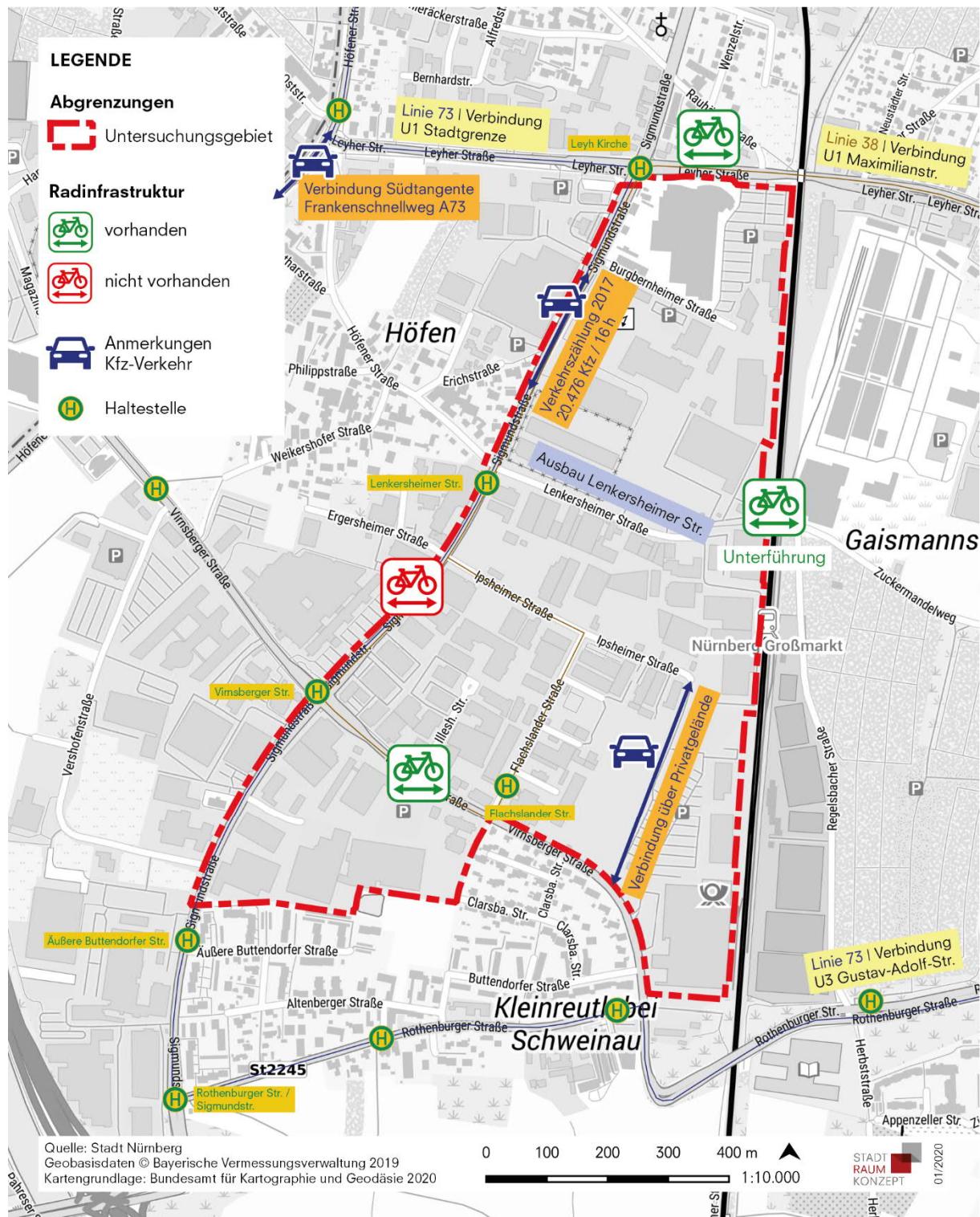
Die insgesamt fünf Bushaltestellen im Gewerbegebiet sind als Busbuchten angelegt und mit Wittringsschutz ausgestattet. Sie sind nicht barrierefrei mit einem Busbord o. ä. ausgerüstet. Die zentrale Bushaltestelle im Gewerbegebiet ist die „Virnsberger Straße“. Sie wird von allen drei Buslinien bedient.

Die maximale Fußwegeentfernung von den Bushaltestellen auf der Sigmundstraße zu den Betrieben liegt bei etwa 600 Metern oder sechs Minuten Gehzeit. Die meisten Betriebe sind in einer kürzeren Distanz von den Bushaltestellen erreichbar.



Abbildung 12: Busbuchten (v. l.): Lenkersheimer Straße, Virnsberger Straße, Virnsberger Straße Wende

Mit Verlängerung der U-Bahn Strecke U 3 mit der neuen Haltestelle „Kleinreuth b. Schw.“ und der für 2025 geplanten Inbetriebnahme wird sich die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes weiter verbessern. Wichtig sind im Zuge der U-Bahnverlängerung auch die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer, die Durchlässigkeit von der U-Bahnstation auf direktem Weg ins Gewerbegebiet, Angebote wie das VAG-Rad für „die den letzten Kilometer“, die Einführung eines Betrieblichen Mobilitätsmanagements (Stichwort Jobticket) sowie der Bau ebenerdige, witterungsgeschützter und sicherer Radabstellanlagen.



Karte 6: Verkehrliche Situation

Radverkehr

Die Radverkehrsinfrastruktur im Gewerbegebiet ist unterschiedlich ausgebaut. Entlang der im Gewerbegebiet zentralen Achse Sigmundstraße existiert kein Radweg. Radfahrer dürfen den Gehweg benutzen. Die Querungen sind rot eingefärbt. Im Kreuzungsbereich Leyher Straße wird mit Wegfall



der Längsparkstreifen an der Sigmundstraße der Gehweg aufgeteilt zum getrennten Geh- und Radweg.

Im Gegensatz dazu ist die Virnsberger Straße mit Radfahrstreifen ausgestattet. Diese sind im Kreuzungsbereich teils rot eingefärbt. Im Bereich Zufahrt Verbrauchermarkt enden bzw. beginnen die Radfahrstreifen auf der Fahrbahn. Im Kreuzungsbereich Rothenburger Straße fehlt der Übergang vom Bordsteinradweg auf die Fahrbahn.



Abbildung 13: Sigmundstraße: Gehweg Radfahrer frei (l), Virnsberger Straße: Radfahrstreifen (m), Lenkersheimer Straße: Bahnunterführung für Rad- und Fußverkehr (r)

Die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes mit dem Fahrrad ist prinzipiell aus allen Richtungen gegeben. Aus den süd-westlich gelegenen Städten Stein und Oberasbach sowie dem Nürnberger Ortsteil Gebersdorf erfolgt die Anbindung über die Rothenburger Straße (nur zum Teil mit Radweg) und Sigmundstraße. Mit dem geplanten Radschnellweg Stein-Oberasbach-Nürnberg (Bibertbahnhstrasse), der südlich von Kleinreuth b. Schw. den Main-Donau-Kanal und die Südwesttangente überqueren und im Bereich Rothenburger Straße / Virnsberger eine Verknüpfung mit dem Gewerbegebiet herstellen wird, wird sich die Fahrraderreichbarkeit deutlich verbessern. Auch wird die neue Rothenburger Straße im neuen Stadtquartier „Tiefes Feld“ mit Radverkehrsinfrastruktur wie beispielsweise Radwegen und Fahrradleihstation ausgestattet.

Aus der Fürther Innen- und Südstadt ist das Gewerbegebiet mit dem Rad gut über die Virnsberger Straße sowie über die vom Kfz-Verkehr gesperrte, für den Radverkehr aber freie Weikershofer Straße durch den Ortsteil Höfen erreichbar.

Die Fahrraderreichbarkeit aus den östlich vom Gewerbegebiet gelegenen Ortsteilen Großreuth und St. Leonhard sowie aus der Nürnberger Weststadt erfolgt ebenfalls über die Rothenburger Straße. Insbesondere für die Quartiere in der Weststadt sowie die Ortsteile Gaismannshof und Sündersbühl wird der geplante Radschnellweg (entlang des Westparks) eine deutliche Verbesserung nach Kleinreuth b. Schw. bringen. Für die Erreichbarkeit aus diesen Richtungen ist vor allem die bestehende Fußgänger- und Radfahrerunterführung unter dem Bahndamm zur Lenkersheimer Straße von hoher Bedeutung (vgl. Kapitel 2.2 Güterzugtunnel Nürnberg-Erlangen).

Der Radverkehr im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. findet statt, spielt bislang aber eine untergeordnete Rolle. Die meisten Gewerbenutzungen als auch die Dimensionierung des öffentlichen Raums sind stark auf den Kfz-Verkehr ausgelegt. Insbesondere deshalb ist ein Ausbau der Radinfrastruktur wichtig. Ansässige Firmen können dazu beitragen, indem sie beispielsweise auf ihrem Betriebsgelände qualitativ hochwertig ausgestattete Radabstellanlagen schaffen.



Abbildung 14: Virnsberger Straße: Leihräder im öffentlichen Straßenraum und firmeneigene Radabstellanlage (l), Egersheimer Straße: firmeneigene E-Ladestation für Fahrräder (m), Burgbernheimer Straße: Kundenverkehr per Fahrrad (r)

Das öffentliche Fahrradleihsystem vom Anbieter nextbike wird in Nürnberg als VAG-Rad betrieben. Das Gewerbegebiet liegt außerhalb der Flexzone, in der Leihräder kostenlos abseits der Stationen abgestellt werden können. Eine Leihstation im Gewerbegebiet wie zum Beispiel im Gewerbegebiet Nordostpark existiert nicht. Die nächstgelegte Leihstation befindet sich an der Endhaltestelle der U 3 „Gustav-Adolf-Straße“.

2.7 Datenanbindung

Die Stadt Nürnberg hat im Rahmen des Bayerischen Förderverfahrens zum Breitbandausbau durch ein Auswahlverfahren einen Kooperationsvertrag mit der Deutschen Telekom abgeschlossen.⁵ Im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. wurden 2018 neue Verteilerkästen aufgebaut und diese mit modernen Glasfaserleitungen verbunden. Dadurch sind Übertragungsleistungen bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.⁶



Abbildung 15: Neuer Verteilerkasten mit Glasfaser-Anschluss in der Flachslander Straße

2.8 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Energieerzeugung im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw., die Energieeffizienz und die Stoffkreisläufe von Produktionsbetrieben, die Grün- und Freiraumsituation und das Mikroklima sowie die Anfälligkeit von Infrastruktur und Gewerbegebäuden gegenüber Klimatrends und Extremwetterlagen waren nicht Gegenstand dieser Strukturanalyse. Gleichwohl stellt der Klimawandel die Wirtschaft vor

⁵ Quelle: www.nuernberg.de/internet/wirtschaft/breitbandschliessung.html#27

⁶ Abfrage unter: www.telekom.de/schneller



große Herausforderungen. Deshalb sollen an dieser Stelle zumindest allgemeingültige Beobachtungen zusammengefasst werden.

Das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. ist nahezu vollständig durch Gebäude, Parkplätze und Straßen versiegelt. Grünflächen und Bäume auf den Betriebsflächen, Firmen- und Kundenparkplätzen und im öffentlichen Raum sind kaum bis gar nicht vorhanden. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung etwa durch Dachbegrünung, Versickerung und Retentionsmulden, um u. a. die Kanalisation vor Überlastung bei Starkregenereignissen zu schützen, ist zumindest augenscheinlich nicht erkennbar. In der Vergangenheit bereits aufgetretene Schäden oder Probleme durch Wetterextreme, z. B. Produktionsausfall durch Hitze oder Überflutung, Techniksäden durch Blitzeinschlag oder Gebäudeschäden durch Schneelasten sind den Autoren nicht bekannt.

Ein Potenzial für die Nutzung der regenerativen Sonnenenergie bietet die hohe Anzahl an Flachdächern der Gewerbegebäute. Luftbilder zeigen, dass erst wenige Flachdächer mit Sonnenkollektoren ausgestattet sind. Eine Amortisation der erforderlichen Investitionen ist von den politisch regulierten Einspeisebedingungen abhängig. Aktuell amortisieren sich Investitionen nur bei einem hohen Eigenverbrauch.

Energieeffizientes Gewerbegebiet

In 2015/16 wurde zum Thema Klimaschutz für ein Teilgebiet des Gewerbegebiets Kleinreuth b. Schw. (zwischen Sigmundstraße, Ipsheimer Straße, Flachslander Straße und Illesheimer Straße) eine Ressourcen- und Energieeffizienzuntersuchung in den Betrieben durchgeführt⁷. Von den insgesamt 27 Betrieben im Untersuchungsraum haben 9 Unternehmen an der freiwilligen Vor-Ort-Begehung und Beratung teilgenommen und ihre Kennwerte zur Verfügung gestellt.

Im Bereich der Energieeffizienz wurden in allen neun Betrieben deutliche Einsparpotentiale gefunden. Im Bereich der Ressourceneffizienz wurden aufgrund der Branchenzugehörigkeit und Betriebsgröße keine wirtschaftlich tragfähigen Potentiale identifiziert. Als umsetzungsrelevante Energieeffizienzmaßnahmen werden benannt:

- der Einsatz von LED-Beleuchtung für Produktions- und Lagerhallen (Einsparung von 50% der Stromkosten),
- die Optimierung der Druckluftanlagen (Einsparung von 20% der Stromkosten),
- die Schaffung einer gemeinsamen Versorgungslösung zweier benachbarter energieintensiver Firmen,
- die Optimierung der Fuhrparkauslastung (Einsparung von 5% beim Benzinverbrauch).

Relevant ist bei den meisten Firmen ausschließlich die Raumwärmeverwendung und im geringen Umfang ein Kältebedarf. Auf Basis der Einzelergebnisse wurde eine gemeinsame Wärmeversorgung für das Teilgebiet entwickelt. Vorgeschlagen wird der Einsatz von Blockheizkraftwerken. Die abgeschätzten Versorgungskosten für die gemeinsame Lösung liegen ca. 10-15% unter den Preisen der separaten Energieversorgung (inkl. Investition, Wartung und Instandhaltung). Die Energieversorgung im Gewerbegebiet für Wärme erfolgt mit Erdgas.

Die Untersuchung kommt zu dem Fazit, dass in allen Betrieben wesentliche Potenziale zur Energieeffizienzsteigerung vorhanden sind. Der Handlungsdruck der Betriebe ist allerdings sehr gering, so dass die kontinuierliche Optimierung und die systematische Umsetzung für die Betriebe keine hohe Bedeutung einnehmen.

⁷ Energieagentur Nordbayern GmbH (2016): Energiekonzept. Energieeffizientes Gewerbegebiet. Im Auftrag des Wirtschaftsreferats Nürnberg. Bericht vom 26.03.2016



3 Handlungsbedarfe

Die oben beschriebene Bestandssituation wurde in der Verwaltungsrunde zur „Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau“ am 12.04.2019 vorgestellt und gemeinsam mit den Teilnehmenden aus Wirtschaftsförderung, Stadtplanung und Verkehrsplanung diskutiert. Es wurden neben den Stärken und Schwächen des Gewerbegebietes vor allem auch mögliche Risiken unterschiedlicher oder unerwünschter Entwicklungen, aber auch Möglichkeiten zur Weiterentwicklung und Profilierung des Gewerbestandortes besprochen. Neben den Stärken und Schwächen wurden Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. aufgestellt sowie die notwendigen Handlungsbedarfe benannt. Die gemeinsame Situationsanalyse erfolgte immer vor dem Hintergrund der Gesamtsituation in Nürnberg hinsichtlich der räumlichen Steuerung unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, Versorgung, Grünflächen, Gewerbe, Landwirtschaft) und dem Stadtentwicklungsvorhaben „Tiefes Feld“.

Stärken und Chancen – Schwächen und Risiken

Im Großen und Ganzen lassen sich die im Oktober 2017 auf der Gewerbegebetskonferenz ermittelten und zusammengefassten Stärken und Schwächen des Gewerbegebietes Kleinreuth b. Schw. bestätigen (s. Abb. unten). Aus der Strukturanalyse lassen sich folgende Stärken, Potenziale und Chancen (↗) sowie Schwächen, Hemmnisse und Risiken (↘) ableiten und zusammenfassen:

Verkehr

- ↗ Der Gewerbestandort ist sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung ist funktional dimensioniert und in einem guten baulichen Zustand. Das Kfz-Parken im öffentlichen Straßenraum erfolgt geregelt.
- ↗ Der Gewerbestandort ist über drei Buslinien gut mit dem ÖPNV erreichbar. Die in Planung befindliche Verlängerung der U 3 bis Gebersdorf mit der neuen Haltestelle Kleinreuth b. Schw. wird die ÖPNV-Erreichbarkeit weiter verbessern.
- ↗ Aufgrund seiner zentralen Lage und Nähe zu den Innenstädten von Fürth und Nürnberg bestehen für den Gewerbestandort gute Möglichkeiten, die heute schon vorhandene Erreichbarkeit für den Radverkehr auszubauen sowie Bausteine des Betrieblichen Mobilitätsmanagements einzusetzen.
- ↘ Der Straßenraum der Sigmundstraße zeigt hinsichtlich Verkehrsführung, Verkehrssicherheit, Straßenraumaufteilung und Radverkehr deutliche Schwachstellen. Auch das optische Erscheinungsbild des Straßenraums als Eingangstor zum Gewerbestandort ist Verbesserungswürdig.
- ↘ Die Verkehrsbelastung auf der Sigmundstraße durch den MIV ist hoch.
- ↘ Die Bushaltestellen entlang der Sigmundstraße sind nicht barrierefrei ausgestattet.
- ↘ Vorhandene Querverbindungen und Abkürzungen für den Radverkehr drohen gekappt zu werden. Stattdessen sollten sie erhalten bleiben (u. a. Bahnunterführung Lenkersheimer Straße, Verbindung Virnsberger Straße – Ipsheimer Straße) oder ausgebaut werden.



Flächennutzung

- ↗ Die Auslastung und Nutzungen der Flächen sowie eine selbsttragende Weiterentwicklung durch neue Ansiedlungen und private Investitionen (zuletzt Rechenzentrum, Großhandel für Reinigungsmittel) zeigen einen funktionierenden Gewerbestandort. Das projektierte neue Stadtquartier „Tiefes Feld“ wird zur allgemeinen Aufwertung des Gewerbestandortes beitragen.
- ↗ Größere brachliegende und minder- bzw. zwischengenutzte Freiflächen in der Ipsheimer Straße und Lenkersheimer Straße bieten Raum für gute Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten. Dieser Chance gegenüber stehen eventuelle Aktivierungshemmnisse.
- ↘ Die teils brachliegenden, teils als Parkplatz genutzten Flächen rund um den Verbraucher- und Elektromarkt auf dem Meister-Areal an der Virnsberger Straße sind städtebaulich ungeordnet und erzeugen ein negatives Erscheinungsbild mit Auswirkungen auf den gesamten Gewerbestandort. Auch die Substanz der Bestandsgebäude und ihre Anordnung können als nicht erhaltenswert bewertet werden.
- ↘ Es bestehen aufkommende Nutzungskonkurrenzen zwischen klassischem Gewerbe und aus Eigentümersicht lukrativeren Einzelhandels-, Büro- und Wohnnutzungen. Betroffen sind die vorhandenen Einzelhandelsstandorte (Baumarkt und Verbrauchermarkt / Elektromarkt) und die Gewerbeimmobilien an der Sigmundstraße sowie das Hoffmann-Areal hinsichtlich einer seitens des Eigentümers präferierten Wohn- und Büronutzung.

Eigentümer- und Betriebsstrukturen

- ↗ Es gibt eine Anzahl an Unternehmen, die selbst Eigentümer ihrer genutzten Gewerbeimmobilie sind. Diese Unternehmen haben zumeist ein hohes Interesse an der Weiterentwicklung des Gewerbestandortes und die Bereitschaft zur Investition.
- ↗ Die vorhandenen Unternehmen entsprechen in der Mehrzahl den für ein klassisches Gewerbe- und Industriegebiet typischen Betriebstypen (Großhandel, Produktion / Handwerk, Kfz-Gewerbe, Logistik / Transport, Baugewerbe). Sie stärken die räumlich an diesem Standort gewünschten Nutzungen.
- ↘ Es gibt seitens einiger Eigentümer Bestrebungen, die Einzelhandels-, Büro- und Wohnnutzung auszuweiten, in deren Folge sich die Bodenpreise deutlich erhöhen können und für einfaches Gewerbe nicht mehr bezahlbar sein werden.
- ↘ Eine eindringende Wohnnutzung bedeutet Einschränkungen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe.

Datenanbindung

- ↗ Im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. wurden 2018 neue Verteilerkästen aufgebaut und diese mit modernen Glasfaserleitungen verbunden.



Positives	Handlungsbedarfe
<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung • Buslinie führt durch das Gebiet • Ausreichende Anzahl an Parkplätzen in der Lenkersheimer Straße • Straßenraum im Gebiet entspricht in weiten Teilen den Ansprüchen der Nutzer • Gute Durchmischung unterschiedlicher Branchen und Betriebstypen • Synergien zwischen den Unternehmen • Verbrauchermarkt im Gebiet • Viele Imbissmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrssituation Sigmundstraße, fehlender Ausbau • Parkende LKWs blockieren Straßenraum (Illesheimer Straße) • Einrichtung einer Halteverbotszone im Wendehammer Egenhauser Straße • Eigentumsverhältnisse: Erbbaurecht führt zu Investitionsstau • Fehlender Winterdienst in den Stichstraßen • Keine Ausschilderung der Gewerbebetriebe (Sigmundstraße) • ungenutzte Flächen Real-Gelände und Sigmundstraße /Ecke Ipsheimer Straße • Mindernutzung durch Autohändler (Image, Rückgang Bodenpreise) • Glasfaserausbau i.V.m. Grünausbau der Lenkersheimer Straße

Abbildung 16: Ergebnis Gewerbegebietskonferenz 2017: Stärken und Handlungsbedarfe

Entwicklungsziele

In der Verwaltungsrunde zur „Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau“ am 12.04.2019 wurden folgende Entwicklungsziele für das Gewerbegebiet festgehalten:

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Ausweisung neuer Gewerbeflächen aufgrund der Flächenknappheit und Flächenkonkurrenz stadtweit äußerst schwierig ist und im gesamten Stadtgebiet keine Fläche mit GI-Ausweisung uneingeschränkt zur Verfügung steht, sollen die als GE und GI ausgewiesenen Gewerbeflächen gegenüber anderen Nutzungen gesichert werden. Der Gewerbestandort ist als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, um die GE-Bereiche als Pufferzone zum GI-Bereich zu erhalten und vor Verdrängung durch eindringende Fremdnutzung zu schützen. Erwünscht sind die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe. Eine Einzelhandelsnutzung – mit Ausnahme reiner Nahversorgung – ist nicht erwünscht. Bestehende Einzelhandelsnutzungen sollen im Rahmen der Möglichkeiten zurückgedrängt werden. Auch soll sich das Gewerbegebiet zu keinem Bürostandort entwickeln.

Diese Ziele entsprechen auch dem innerhalb der Verwaltungs runde am 23.05.2019 diskutierten Zielsystem für den Masterplan Gewerbeflächen Nürnberg. Für das Handlungsfeld A „Qualifizierung von Bestandgebieten“ wurden drei Ziele formuliert: Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung (A.I), Sicherung ausgewiesener Gewerbegebiete gegenüber konkurrierenden Nutzungen (A.II) sowie Optimierung bestehender Gewerbestandorte unter Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters (A.III).

3.1 Handlungsbereich Steuerung Einzelhandel

Bereich östliche Sigmundstraße

Der OBI-Baumarkt möchte sich verkleinern und auf dem Parkplatz weitere Einzelhandelsdiscounter ansiedeln. Entlang der Sigmundstraße haben sich bereits mehrere Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt.

Durch eine Aufhebungssatzung (Satzung Nr. 60) und Neuaufstellung eines B-Plans nach § 9 Abs. 2a BauGB (sog. Einzelhandelsbebauungsplan) soll der Einzelhandel (zu klärende Frage: nur zentrenrelevant oder komplett; welche Verkaufsflächen?) zukünftig ausgeschlossen und zurückgedrängt werden. Als problematisch wird gesehen, dass unter zentrenrelevanten Einzelhandel auch die Nahversorgung fällt, die im Gebiet wichtig und durchaus gewünscht ist. Die Schwierigkeit besteht darin,



über die zulässige Verkaufsfläche den Standort für Nahversorger zu öffnen, andere Betriebstypen jedoch auszuschließen bzw. keinen Magneten anzusiedeln, der Nachfrage von außen ins Gebiet zieht. Hierfür sind Argumentationslinien zu entwickeln.

Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels in Nürnberg ist das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2012. Darin heißt es, dass nur durch die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden kann (ebd., S. 10). Des Weiteren ist eine zentrenrelevante Sortimentsliste aufzustellen, um bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten ausschließen zu können (ebd., S. 11).

„In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z. B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich. Eine städtebauliche Begründung ist z. B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe.“ (ebd., S. 16).

Der nächstgelegene räumlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist das B-Zentrum Eberhardshof. Dieser befindet sich in zwei Kilometer Entfernung von der Sigmundstraße bzw. vom Sonderstandort Kleinreuth 3 (Baumarkt) und sichert u. a. die Nahversorgung des Stadtteils Gaismannshof. Zentrenrelevanter Einzelhandel im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. würde durchaus eine Schwächung für den Versorgungsbereich Eberhardshof darstellen.

In den Stadtbezirken Höfen und Großreuth existiert aktuell kein zentraler Versorgungsbereich. Die Nahversorgung wird über den nicht integrierten Sonderstandort Kleinreuth 1 (Verbrauchermarkt) sowie über Discounter (Sigmundstraße 71, Gebersdorfer Straße 290, Sankt-Gallen-Ring, Am Tillypark) und Versorgungsstandorte im Stadtgebiet Fürth (Waldstraße, Fronmüllerstraße) sichergestellt.

Von Bedeutung für einen Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels entlang der östlichen Sigmundstraße im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. wird die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs im neuen Stadtquartier „Tiefes Feld“ sein. Dieser sollte eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion übernehmen (C-Zentrum), insbesondere wenn er im Tausch die Funktion des Verbrauchermarktes übernehmen soll.

Bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben ist nicht danach zu fragen, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern es ist zunächst die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, in diesem Fall das Einzelhandelskonzept sowie die aktuelle Stadterweiterung „Tiefes Feld“, zu beantworten (ebd., S. 17). Das Einzelhandelsgutachten ermöglicht es, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten (S. 18).

Außerhalb der Zentren der Stadt Nürnberg konzentriert sich ein nicht unerheblicher Teil des Einzelhandelsangebots an sogenannten Sonderstandorten. Voraussetzung für die Einstufung von Sonderstandorten ist ein funktionaler Zusammenhang, etwa durch ein Gewerbegebiet. Der Stadtbezirk Höfen weist einen hohen Verkaufsflächenwert an nicht integrierten Standorten auf. Das ist auf mehrere nicht integrierte Einzelhandelskonzentrationen im Bereich Kleinreuth b. Schw. zurückzuführen. Im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. sind drei (von stadtweit 21) Sonderstandorte ausgewiesen. Kleinreuth 3 (Standort Baumarkt) weist ein überwiegend nicht zentrenrelevantes Einzelhandelsangebot auf. Am Sonderstandort Kleinreuth 1 (Verbrauchermarkt) überwiegt das zentrenrelevante Sortiment.



Das nicht-zentrenrelevante Sortiment beträgt hier weniger als 10 %. Das wird für diesen nicht integrierten Standort aufgrund der großen Verkaufsfläche von über 17.000 qm besonders kritisch bewertet. Auch am Sonderstandort Kleinreuth 2 (Sigmundstraße) überwiegt das zentrenrelevante Sortiment (ebd., S. 32; 40 ff.).

Das Gutachten zum Einzelhandelskonzept und das vom Stadtrat verabschiedete Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulieren im Zielsystem als Ziel 3.5.9 die „Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe“. Die Gewerbegebiete sind mittels Baurechts der eigentlichen Zielgruppe, dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten (ebd., S. 48).

Für das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. ist festzuhalten, dass es trotz Einzelhandel an der Sigmundstraße nach wie vor gewerblich geprägt ist. Entsprechend sollte im Gewerbegebiet die Ansiedlung von kleinflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme sollte für kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben bestehen, wenn die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichen Zusammenhang mit diesem errichtet ist sowie die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen.

Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens zu den Sonderstandorten Kleinreuth 1-3

Der Sonderstandort Kleinreuth 1 (Verbrauchermarkt) stellt einen etablierten, nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Angebot. Das sehr umfangreiche Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebot sollte auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig – soweit planungsrechtlich möglich – zurückgebaut werden (ebd., S. 346).

Der Sonderstandort Kleinreuth 2 erstreckt sich entlang der Sigmundstraße zwischen der Vershofenstraße im Süden und Ipsheimer Straße im Norden. Gut die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche entfällt – u. a. auf Grund eines Schuh- und eines Outdoorfachmarkts – auf zentrenrelevante Sortimente. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente beträgt nur annähernd 40 %. Der Sonderstandort Kleinreuth 2 stellt einen etablierten, nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Angebot. Das bereits umfangreiche zentrenrelevante Angebot sollte auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig – soweit planungsrechtlich möglich – zurückgebaut werden (ebd., S. 347).

Der Sonderstandort Kleinreuth 3 (Baumarkt) stellt einen etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standort dar und eignet sich somit grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Angebot. Das relativ große zentrenrelevante Angebot sollte auf keinen Fall weiter ausgebaut, sondern vielmehr langfristig – soweit planungsrechtlich möglich – zurückgebaut werden (ebd., S. 349).

3.2 Handlungsbereich Steuerung Wohnnutzung

Nürnberg wächst und ist aufgrund seiner hohen Zentralität ein attraktiver Immobilien- und ein gefragter Wohnstandort (vgl. Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg, 2015; Wohnungsbericht 2018). Damit steigt die Flächennachfrage für Wohnungsbau genauso wie für die gewerbliche Wirtschaft. Die beiden Nutzungen konkurrieren immer häufiger um verfügbare Entwicklungsflächen.



Investoren wägen ab zwischen Erlösen, die sie mit „einfachen“ Gewerbeimmobilien erwirtschaften können, und der Rendite von Wohnimmobilien. Dies ist auch im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. der Fall. Die Eigentümer des Meister-Areals / real-Verbrauchermarkt und des Hoffmann-Areals denken verstärkt über eine Wohnbauentwicklung nach, da damit eine deutlich höhere Renditeerwartung einhergeht (siehe Kapitel 3.3). Eine solche Umwidmung der Gewerbeflächen hat in der Konsequenz allerdings nicht nur Auswirkungen auf die eigentlichen Flächen, sondern auf das gesamte Gewerbegebiet. Wohnen und Gewerbe kommen sich immer näher – mit der Folge, dass das Konfliktpotenzial zunimmt.

Eine heranrückende Wohnbebauung birgt die große Gefahr, dass Gewerbebetriebe aus der Nachbarschaft verdrängt werden. Vor allem emittierende Betriebe befürchten Auflagen, wenn sich die neue Bewohnerschaft früher oder später am Lärm oder Geruch aus dem benachbarten Gewerbegebiet stört. Auch wenn die Gewerbenutzung „zuerst da war“: Das Schutzbau „Gesunde Wohnverhältnisse“ ist nicht verhandelbar, sodass von Gewerbebetrieben auch eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung sowie eine Unterschreitung der ansonsten in Gewerbegebieten üblichen Immissionsrichtwerte verlangt werden kann (vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain: Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten – Modellprojekt und Leitfaden; 2016).

Und auch wenn Konflikte (zunächst) nicht offen zutage treten: Das Gewerbeflächenmonitoring zur Wahrnehmung der Industrie- und Gewerbegebiete in Berlin hat ermittelt, dass allein aufgrund von Unsicherheiten im Zusammenhang mit heranrückender Wohnbebauung geplante oder notwendige Investitionen der Bestandsbetriebe ausbleiben (vgl. Ergebnisse des Gewerbeflächenmonitorings 2016 im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ des BBSR). Damit verlieren die Gewerbegebiete klar an Attraktivität für die Betriebe und können in eine Abwärtsspirale geraten, in der sich aufgrund ausbleibender Investitionen das Erscheinungsbild, aber auch die Struktur der ansässigen Betriebe verschlechtern bzw. in Richtung immer einfacherer Nutzungen verschieben kann („von der Produktions- zur Lagerhalle zum Leerstand“).

Ein aktuelles Beispiel aus Dortmund verdeutlicht die Brisanz: Im Gewerbe- und Industriegebiet Dorstfeld-West hat sich im vergangenen Jahr ein Bewohner wegen des Gewerbelärms beschwert. Die Stadtverwaltung hat auf Grundlage der GE-/GI-Ausweisung die Schutzwürdigkeit der Gewerbebetriebe höher bewertet als die der Wohnnutzung und den Bewohner zum Umzug aufgefordert. Würde die Stadtverwaltung das Wohnen dulden oder die Festsetzung beispielsweise in ein Mischgebiet ändern, sähe sie die Planungssicherheit und damit den Fortbestand der Betriebe im Gewerbegebiet in Gefahr.⁸ Letztlich bieten Mischgebiete vielen Betrieben keine Planungssicherheit, da sie sich häufig zu reinen Wohnstandorten entwickeln.

Auch die im o.g. ExWoSt-Forschungsprojekt befragten Experten sehen als effektivstes Instrument zur Vermeidung von Nutzungskonkurrenzen die planungsrechtliche Absicherung der Gewerbe- und Industriegebiete. Nur dann seien Investitionen der Unternehmen zur Modernisierung und nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete gewährleistet. Sofern es die Möglichkeit gibt, sollte in den Bebauungsplänen die Wohnnutzung vollständig ausgeschlossen werden, wofür es keiner städtebaulichen Begründung bedarf.⁹

⁸ <https://www.nordstadtblogger.de/wohnen-in-dorstfeld-west-nach-einer-mieterbeschwerde-gegen-gewerbelarm-sollen-die-mieter-das-gebaeude-raeumen/>; abgerufen am 22.01.2020

⁹ Eine in vielen Gewerbegebieten anzutreffende Situation, die jedoch in Kleinreuth b. Schweinau keine Rolle spielt, ist die Umwandlung von Betriebswohnungen in privat genutzten Wohnraum, welche bei fehlender Genehmigung als rechtswidrig einzustufen ist und womit sich für die Kommunen eine Möglichkeit bietet, Wohnnutzungen aus den Gebieten zu verdrängen.



Die Umwidmung bestehender Gewerbeflächen in Wohnungsbaufächen ist auch vor dem Hintergrund der Flächenknappheit sehr kritisch zu sehen. Die Aktivierung neuer Gewerbegebiete ist, wenn flächenmäßig überhaupt möglich, sehr aufwendig und langwierig. Die im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Gewerbeflächen durchgeföhrten Analysen belegen, dass auch in Nürnberg nur wenige Flächenangebote für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe vorhanden sind. Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen sind auf die Bestandsgebiete angewiesen. Umwidmungen würde die Flächenknappheit für Gewerbeansiedlungen deutlich verschärfen.

Zu einem Entwicklungsstillstand kann es dann kommen, wenn ein Eigentümer hinsichtlich einer von ihm gewünschten Umwidmung auf Zeit spielt. Dann kann die Situation eintreten, dass Gewerbeflächen brach liegengelassen oder mit minderwertigen Zwischennutzungen belegt werden. An dieser Stelle sind dann Verwaltung und Politik gefordert, deutlich zu machen, dass es auch in langfristiger Sicht keine nicht-gewerbliche Entwicklungsoption für das betreffende Grundstück geben wird. Gleichzeitig sollte die Wirtschaftsförderung Nürnberg ihre heute schon bestehende Unterstützung bei der Suche nach möglichen standortgerechten gewerblichen Neunutzungen auf diese Fälle fokussiert anwenden.

Für das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau bedeutet dies, dass ein klares Bekenntnis für den Erhalt der GE- und GI-Ausweisungen, wie sie sich heute in den Bebauungsplänen finden, wichtige Signale aussenden würde – zum einen an die Flächeneigentümer, die auf eine Umwidmung ihrer Flächen und damit höhere Gewinne hoffen, zum anderen an die ansässigen Unternehmer, die Planungssicherheit zur Weiterentwicklung ihrer Betriebe benötigen.

3.3 Handlungsbereich Flächenentwicklung

Bereich Meister-Areal – real-Verbrauchermarkt (9,8 ha)

Der Eigentümer, der Fondsunternehmer Union Investment Real Estate GmbH aus Hamburg, hat für diese Fläche städtebauliche Ideen entwickelt und möchte die GI- und GE-Fläche zum urbanen Wohn- und Bürostandort mit Einzelhandel ausbauen. Die Stadt Nürnberg möchte den Standort entlang der Güterbahnstrecke hingegen für klassisches Gewerbe genutzt wissen und den Einzelhandel dort zurückdrängen, insbesondere vor dem Hintergrund knapper werdender Gewerbe- und Industrieflächen.

Zu beachten ist, dass der heutige GE-Bereich zwischen Wohnbebauung südlich der Virnsberger Straße und dem GI-Bereich an der Flachslander Straße und Ipsheimer Straße bei einer Umwidmung des Areals oder von Teilflächen als Puffer entfallen oder deutlich verkleinert würde und dadurch der Wohn- und Bürostandort unmittelbar oder nah an den nördlichen und westlichen GI-Bereich angrenzen würde (siehe Karte 2). Nutzungskonflikte wären vorprogrammiert, negative Auswirkungen auf die industriellen Nutzungen im GI-Bereich mit Sicherheit zu erwarten. Schon aus diesen Gründen sollte hier nicht von der GE-Ausweisung abgewichen werden.

Im neuen Stadtquartier Tiefes Feld wird eine Fläche für einen Lebensmittelvollsortimenter ausgewiesen (ca. 3.600 qm Verkaufsfläche). Bis 2021 wird für den nördlichen Bereich des Projektgebietes der Bebauungsplan aufgestellt sein. In diesem Bereich liegt auch der Versorgungsbereich. Eventuell ergeben sich neue Möglichkeiten durch den Verkauf der real-Warenhäuser durch die Metro-Gruppe sowie durch das Auslaufen des Mietvertrages im Jahr 2024.



Bereich Hoffmann-Areal (4,7 ha selbstgenutzt, 1,3 ha vermietet)

Dem Stadtplanungsamt Nürnberg liegt das Konzept eines Projektentwicklers vor, die Fläche nach dem geplanten Umzug der Firma Hoffmann (voraussichtlich 2021) zum Wohn- und Bürostandort umzunutzen. Mit dem Tiefen Feld soll sich Wohnen zudem südlich von Kleinreuth b. Schw. ansiedeln. Entsprechend der formulierten Entwicklungsziele für bestehende Gewerbestandorte wird aus fachlicher Sicht kein Anlass für eine Nutzungsänderung an dieser Stelle gesehen, insbesondere vor dem Hintergrund knapper Gewerbeflächen und der Notwendigkeit, gewerblich-industrielle Nutzungen vor heranrückenden störsensiblen Nutzungen zu schützen.

Ähnlich der Situation hinsichtlich des Meister-Areals (siehe oben) würde mit einer Umwidmung des heutigen GE-Bereichs ein Puffer zwischen Wohn- und Bürostandort sowie dem GI-Bereich nördlich der Virnsberger Straße entfallen (siehe Karte 2). Damit verbunden wären erhebliche Einschränkungen für die dort ansässigen Industriebetriebe.

Als Alternative zu einer Umwidmung sollten insbesondere endogene Bedarfe von Gewerbeunternehmen aus dem Gebiet für eine Nachnutzung der Hoffmann-Flächen eruiert werden (eventuell Unternehmen mit Erweiterungsabsichten aus dem Gewerbegebiet oder der direkten Nachbarschaft). Die Möglichkeiten, die z. T. noch sehr jungen Logistikhallen (u. a. Baujahr 2009¹⁰) in eine Nachnutzung zu überführen, konnten im Rahmen dieser Analyse nicht bewertet werden, sollten aber erfahrungsgemäß als nicht zu weitreichend eingeschätzt werden.

Eventuell kann die Stadt einen Ankauf in Erwägung ziehen. Dies erscheint aber nur sinnvoll, wenn sie auch selbst in die Entwicklung der Flächen einsteigt.

Brachfläche Sigmundstraße / Ecke Ipsheimer Straße (1,2 ha)

Der Kontakt zum Eigentümer, einer Privatperson, ist seitens der Wirtschaftsförderung Nürnberg vorhanden, blieb bislang aber ohne Ergebnis. Es haben in der Vergangenheit immer wieder Verkaufsgespräche stattgefunden, die dann aber aus nicht näher bekannten Gründen gescheitert sind.

Die Fläche wurde durch eine Schwerölhandlung genutzt. Ob bei den bisherigen Sanierungen sämtliche Altlasten beseitigt wurden, ist zu klären.

U. U. kann in einem solchen Fall auch ein Ankauf der Fläche durch die Stadt eine Möglichkeit sein, Förderzugänge zu öffnen¹¹ und die Fläche letztlich aufbereitet wieder an den Markt zu bringen.

Wenn seitens des Eigentümers kein Kooperationswillen erkennbar ist, kann ein Baugebot nach § 176 BauGB in Erwägung gezogen werden. Begründet werden kann ein solches Baugebot mit dem nachweislich hohen Bedarf und dem nachgewiesen geringen Angebot an verfügbaren Gewerbeplänen im Stadtgebiet. In einem ähnlichen Fall hat das Verwaltungsgericht Wiesbaden im Jahr 2005 ein 2002 erlassenes Baugebot bestätigt. Die Gemeinde hatte angeordnet, die Grundstücke in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Sie begründete das Baugebot damit, dass innerhalb der Gemeinde ein erheblicher Bedarf an Gewerbeplänen bestände, die Flächen aber weitgehend ausgeschöpft seien. Das Gericht erklärte, dass sich

¹⁰ Quelle: <https://www.architekt-wenzel.de/index.php/logistikzentrum-hoffmann-group-22.html>

¹¹ So leistet etwa die Gesellschaft zur Altlastensanierung in Bayern mbH (GAB) finanzielle und fachliche Unterstützung für bayerische Landkreise und kreisfreie Städte bei der Sanierung industriell-gewerblicher Altlasten, für die eine Kostendeckung durch Verpflichtete nicht erreichbar ist.



die städtebauliche Erforderlichkeit für das Baugebot aus dem dringenden Bedarf an Gewerbeträumen ergebe und hat die Anordnung für rechtens befunden.¹²

Autohandelsfläche Lenkersheimer Straße (1,3 ha)

Die Nutzung der Fläche in der Lenkersheimer Straße 19 durch fünf Gebrauchtwagenhändler wird als suboptimal angesehen. Gemeinsam mit dem Eigentümer sollten Möglichkeiten einer qualitativ und städtebaulich höherwertigeren Nutzung (z. B. durch Produktion oder Handwerk) geprüft werden.

3.4 Handlungsbereich Verkehr

Straßenraum Sigmundstraße

Die Sigmundstraße ist die zentrale Achse durch das Gewerbegebiet und damit das Eingangstor und Aushängeschild des Gebietes. Die Verkehrsführung ist für den Kfz-Verkehr nicht immer eindeutig. Die zwei Fahrspuren zwischen den ampelgeregelten Kreuzungen werden aufgrund des großzügigen Querschnitts als vier Fahrspuren genutzt. Ein Radweg entlang der Sigmundstraße existiert nicht. Die Bushaltestellen sind als Busbuchten angelegt und mit Witterungsschutz ausgestattet, aber nicht barrierefrei. An beiden Seiten findet Längsparken statt. Auf der westlichen Seite sind Bäume vorhanden.

Die Sigmundstraße ist stark befahren. Mit Freigabe der Höfener Spange ist die Verkehrsbelastung im Bereich südlich der Virnsberger Straße zurückgegangen und liegt bei ca. 20.000 Kfz / 16 h. Für den Bereich nördlich der Virnsberger Straße liegt die Schätzung bei 25.500 Kfz / 16 h. Es gibt viel LKW-Verkehr.

Ein Umbau im Sinne einer Erhöhung der Kapazitäten wird durch die Verkehrsplanung nicht befürwortet und erscheint auch nicht sinnvoll. Die Höfener Spange wurde als Entlastung für die Sigmundstraße realisiert, eine Erhöhung der Kapazitäten in der Sigmundstraße würde wieder mehr Verkehr in die Sigmundstraße verlagern. Den Anwohner*innen in der Sigmundstraße wurde im Zusammenhang mit der Höfener Spange auch immer eine Entlastung versprochen.

Gegen eine Umgestaltung der Straßenverkehrsfläche im Sinne eines Umbaus zur Verbesserung der Qualität unter Beachtung der Leistungsfähigkeit spricht aus Sicht der Verkehrsplanung nichts. Hierbei wird vor allem die Verkehrssicherheit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen und die Verbesserung für den ÖPNV sowie eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität insgesamt als sehr wichtig erachtet.

Die Umgestaltung der Sigmundstraße sollte mit dem anstehenden Bau der Neuen Rothenburger Straße und der Umgestaltung der Alten Rothenburger Straße einhergehen.

Radverkehrsanbindung

Die Hauptstraßen Virnsberger Straße und die Leyher Straße als Ost-West-Verbindungen sind mit (teilweise neuen) Radwegen ausgestattet. Entlang der Sigmundstraße als Nord-Süd-Verbindung existieren keine Radwege. Im Rahmen der Umgestaltung der Straßenverkehrsfläche der Sigmundstraße ist die Anlage von Radfahrstreifen zu prüfen und deren Anschluss an die Virnsberger Straße und

¹² <https://www.bundestag.de/resource/blob/556532/495bbe3992b267762b98aa7a7d0147bd/WD-7-065-18-pdf-data.pdf> (abgerufen am 20.02.2020)



Leyher Straße herzustellen. Über die Lenkersheimer Straße mit Bahnunterführung für den Fuß- und Radverkehr und Höfener Straße führt eine Ost-West-Radwegeverbindung auf weniger verkehrsbelasteten Nebenstraßen. Diese Verbindung ist gegenüber der DB AG zu sichern und mit einer Asphaltdecke auszustatten. In Kleinreuth b. Schw. befindet sich keine Fahrradverleihstation (VAG-Rad).

Wünschenswert ist zudem eine Geh- / Radwegverbindung von der Virnsberger Straße über die Ipsheimer Straße zur Lenkersheimer Straße als durchgehende Verbindung westlich der Bahnlinie. Für den Kfz-Verkehr sollte hingegen keine durchgängige Verbindung von der Virnsberger Straße zur Ipsheimer Straße vorgesehen werden.

Neben dem geplanten Radschnellweg Stein-Oberasbach-Nürnberg, der über das Tiefe Feld führen soll (Zeithorizont offen), sind auch entlang der neuen Rothenburger Straße attraktive Radwege geplant. Am geplanten U-Bahnhof Kleinreuth b. Schw. (Fertigstellung 2024 / 2025) sind Fahrradabstellmöglichkeiten und eine Fahrradverleihstation (VAG-Rad) vorgesehen. Im Hinblick auf die Beschäftigtenmobilität gilt es für die sog. letzte Meile direkte Fuß- und Radwegeverbindungen vom U-Bahnhof ins Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. sicherzustellen. Die Unternehmen im Gewerbegebiet sind auf Möglichkeiten eines Betrieblichen Mobilitätsmanagements zu beraten.

3.5 Handlungsfeld Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Die Unternehmen und Immobilieneigentümer im Gewerbegebiet können den Klimawandel auf zwei Wegen aktiv entgegentreten: Einerseits können sie durch den Einsatz moderner Technologien die klimarelevanten Emissionen reduzieren und so einen Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels leisten (Klimaschutz). Andererseits können sie durch bauliche Maßnahmen die Arbeitsumgebung an klimatische Veränderungen anpassen und so die Anfälligkeit gegenüber Extremwetterereignissen wie Starkregen, Hitze oder Stürme verringern (Klimaanpassung).

Für den Klimaschutz sind Maßnahmen zur Energieeinsparung im Betrieb beispielsweise in Bereichen der Anlagentechnik, Beleuchtung, Klimatisierung und Gebäudehülle möglich. Die Untersuchung zur Ressourcen- und Energieeffizienz (2016) hat die Wirksamkeit gemeinsamer Energieversorgungslösungen gezeigt. In diesem Sinne sollte ein Energiekonzept mit Teiltbereichen erstellt werden.

Freiraumplanung

Für die Klimaanpassung ist die Schaffung grüner Infrastruktur ein zentraler Baustein. Die Regulationsleistung sollen helfen, Klimaextreme in urbanen, versiegelten Räumen abzumildern und gleichzeitig die Lebensqualität und den Wohlfühlwert erhöhen. Maßnahmen sind beispielsweise in den Bereichen Entsiegelung, Anpflanzung, Dachbegrünung, Regenwasserrückhaltung, Kühlung und Verschattung möglich. Zur Durchgrünung des Gebietes sollte ein freiraumplanerisches Konzept mit Anknüpfung an das neue Stadtquartier „Tiefes Feld“ und unter Berücksichtigung der verkehrlichen und städtebaulichen Maßnahmen auf dem Meister-Areal und dem Hoffmann-Gelände sowie dem Umbau der Sigmundstraße und Ausbau der Lenkersheimer Straße erstellt werden.

Es sollte geprüft werden, ob diesbezügliche Beratungs- oder Förderangebote der Stadt durch Unternehmen im Gebiet bereits genutzt werden. Durch eine gezielte Kampagne kann evtl. die Bekanntheit dieser Angebote bei den Betrieben im Gebiet gesteigert werden.



4 Weiteres Vorgehen

Gewerbenutzung sichern

Zur Sicherung der gewerblichen und industriellen Nutzungen im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau sollte es aus unserer Sicht ein klares Bekenntnis für den Gewerbestandort Kleinreuth b. Schweinau geben und auf dieser Grundlage eine Umwidmung zugunsten von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Abweichungen von dieser Zielsetzung sollten nur in Fällen außergewöhnlicher stadtentwicklungspolitischer Bedeutung möglich sein. Grundlage ist die Zielsetzung der Stadt Nürnberg aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2013, S. 48), dass Gewerbegebiete mittels Baurechts der eigentlichen Zielgruppe, dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten sind.

Kooperationsmodelle entwickeln

Als wichtigsten Ansatz für die Wirtschaftsförderung Nürnberg sehen wir (durchaus langwierige) Einzelgespräche mit den in den Handlungsbereichen angesprochenen Eigentümern und Unternehmen. Dazu gehören insbesondere die Union Investment Real Estate GmbH, die Hoffmann Group Nürnberg sowie die beiden Einzeleigentümer der minder- bzw. ungenutzten Flächen an der Lenkersheimer- und Ipsheimer Straße.

Ziel dieser Gespräche, die auf Ebene des Wirtschaftsreferates koordiniert und gemeinsam mit der Stadtplanung geführt werden sollten, ist die Verabredung individueller Kooperationsmodelle zur gewerblichen Entwicklung der Flächen. Dabei sollten zunächst die städtebaulichen Zielsetzungen für eine klassische gewerbe- und produktionsorientierte Nutzung mit den Eigentümern erörtert und festgelegt werden. Auf dieser Grundlage kann für das Meister-Areal ein städtebauliches Nutzungs- und Strukturkonzept erstellt werden. Dabei ist die Durchlässigkeit für den Rad- und Fußverkehr von der Virnsberger- über die Ipsheimer- zur Lenkersheimer Straße sicherzustellen. Für das Hoffmann-Areal sollten gemeinsam mit dem Eigentümer gewerbliche Nachnutzungsmöglichkeiten erörtert und darauf aufbauend endogene Bedarfe von Gewerbeunternehmen aus dem Gebiet für eine Nachnutzung der Fläche ermittelt werden. Alternativ können in stadtweiter Perspektive Bedarfe von Unternehmen nach 5 bis 10 ha Erweiterungs- oder Verlagerungsfläche eine Nachnutzungsoption darstellen.

Angesprochen werden sollte auch der Eigentümer der leerstehenden Wohnhäuser an der Sigmundstraße 103-105 (siehe Abbildung 10). Die vernachlässigen Gebäude an exponierter Stelle prägen das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes negativ.

Baugebot prüfen

Die brachliegende Fläche an der Ecke Sigmundstraße / Ipsheimer Straße ist eine gewerbliche Potentialfläche an städtebaulich exponierter Stelle, die planungsrechtlich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sofort gewerblich genutzt und bebaut werden kann. Wenn seitens des Eigentümers kein Kooperationswillen erkennbar ist, sollte ein Baugebot nach § 176 BauGB in Erwägung gezogen werden. Begründet werden kann ein solches Baugebot mit dem nachgewiesenen hohen Bedarf und dem geringen Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet.



Versorgungsbereich „Tiefes Feld“ definieren

Von Bedeutung für einen Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. wird die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs im neuen Stadtquartier „Tiefes Feld“ sein. Dieser sollte eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion übernehmen (C-Zentrum), insbesondere wenn er im Tausch die Funktion des Verbrauchermarktes übernehmen soll. Um die Zentralität des neuen Versorgungsbereichs festzulegen, sollten u. E. schon jetzt in Verbindung mit dem gerade erfolgten Verkauf der real-Warenhäuser Lösungsvarianten für die Nahversorgung im neuen Stadtquartier Tiefes Feld durch das Wirtschafts- und Baureferat gemeinsam mit potenziellen Investoren und Betreibern erarbeitet werden.

Verkehr neu organisieren

Im Bereich Verkehr ist es u. E. nach erforderlich, prioritär eine Neuauftteilung des Straßenraumes der Sigmundstraße mit Anlage von Radwegen und Ausbau der Bushaltestellen vorzunehmen. Dazu wäre eine Vorentwurfsplanung zu erstellen und die Finanzierung der Realisierung anzumelden. Die Umgestaltung der Sigmundstraße sollte mit dem anstehenden Bau der Neuen Rothenburger Straße und der Umgestaltung der Alten Rothenburger Straße einhergehen.

Klimawandel und seine Folgen für Gewerbegebiete bewusst machen

Nicht alle Gewerbebetriebe sind gleichermaßen sensibel für die zu erwartenden Klimafolgen. Gleichwohl werden extreme Wetterlagen wie Hitzewellen, Stürme und Starkniederschläge mit hoher Wahrscheinlichkeit künftig häufiger und intensiver auftreten. Die wenigsten Betriebe haben bislang ein Bewusstsein für eine frühzeitige Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels.

Für das hochversiegelte Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schw. bieten sich Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowohl auf den privaten Betriebsflächen als auch im öffentlichen Raum an (Stichwort: Grüne Infrastruktur). Über diese sichtbaren Maßnahmen kann das Bewusstsein für die Klimawandelfolgen gesteigert, die Notwendigkeit für Klimaanpassungsmaßnahmen verdeutlicht und die Bereitschaft zur Umsetzung eigener Maßnahmen erhöht werden. Des Weiteren sollten das Themen Regenwasserbewirtschaftung und Klimatisierung von Betriebsgebäuden im Fokus von Untersuchung und Beratung stehen.

Freiraumkonzept erstellen

Für die Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Bäumen und Anpflanzungen sollte ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept mit Stufenplänen zur Umsetzung erstellt werden. Dabei ist die Anbindung an das neue Stadtquartier „Tiefes Feld“ im Zuge der Umgestaltung der Alten Rothenburger Straße von hoher Bedeutung. Ebenso sind die städtebaulichen und verkehrsplanerischen Maßnahmen in die Freiraumplanung aufzunehmen und zu berücksichtigen. Eine übergeordnete Grünverbindung kann über Baumpflanzungen in den Straßenräumen erreicht werden. Dies ist insbesondere bei den Neugestaltungen der Sigmundstraße und Lenkersheimer Straße zu berücksichtigen, aber auch bei der Anlage neuer separater Fuß- und Radwegeverbindungen beispielsweise über das Meister-Areal. Weiterhin kann der Biotopverbund entlang der Bahntrasse z.B. durch die Schaffung „grüner Trittsteine“ gestärkt werden.



Dialog und Information fortsetzen

Eine Möglichkeit, den Dialog mit den Flächeneigentümern und ansässigen Unternehmen fortzusetzen, besteht darin, ämterübergreifend zu einer allgemeinen Informationsveranstaltung zu aktuellen Entwicklungen im Gewerbegebiet und Ortsteil Kleinreuth b. Schw. einzuladen. Mit der Quartiersentwicklung Tiefes Feld, der U 3-Verlängerung, dem Bau des Güterzugtunnels, dem Einzelhandelsauschluss, dem zukünftigen Radschnellweg Stein-Oberasbach-Nürnberg, dem Ausbau der Lenkersheimer Straße oder den Überlegungen zum Straßenraum Sigmundstraße gibt es einige Themen von Interesse für die Unternehmen und Flächeneigentümer. Hier Informationen aus erster Hand zu erhalten, kann als Zeichen der Wertschätzung gesehen werden. Zudem kann ein solches Informationstreffen dazu genutzt werden, die möglichen Auswirkungen der von Eigentümern angedachten Nutzungsänderungen zu diskutieren, Meinungen von ansässigen Betrieben einzuhören und städtische Standpunkte zu erläutern. Neben einer offenen Einladung sollten auch gezielte und personifizierte Einladungen an Schlüsselunternehmen ausgesprochen werden.