

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NÜRNBERG

mit integriertem Landschaftsplan



ERLÄUTERUNGSBERICHT
ENTWURF

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

**Erläuterungsbericht
Entwurf
Stand Februar 2005**

Nürnberg



Raumordnung

- Verkehr und Nachrichtenwesen (z.B. Aufbau eines regionalen Schnellbahnsystems mit zügiger Verwirklichung des S-Bahn-Achsenabschnitts Nürnberg - Erlangen mit Verlängerung nach Forchheim, schrittweiser Ausbau des Hafens Nürnberg, Ausbau des Verkehrsflughafens Nürnberg entsprechend seiner Aufgaben für Nordbayern im deutschen und internationalen Verkehr);
- technischem Umweltschutz (z.B. Beachtung und Übernahme des ausgewiesenen Lärmschutzbereiches mit den Zonen A, B, und C zur Lenkung der zukünftigen Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens Nürnberg).

3.4 Natura 2000

Gemäß FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind die Mitgliedsstaaten der EU verpflichtet, auf der Grundlage vorgegebener Kriterien geeignete Gebiete für ein europäisches Netz von Lebensräumen (Natura 2000) zu melden. Als Ergänzung zu den bayerischen Gebietsmeldungen aus den Jahren 1996 und 2001 wurden mit Beschluss der Bayerischen Staatsregierung vom 28.09.2004 weitere Gebietskulissen an das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Weiterleitung an die Europäische Kommission übermittelt.

Die 2004 nachgemeldeten Gebietskulissen betreffen auch Flächen innerhalb des Nürnberger Stadtgebietes. Dabei kommt es am Standort südlich der Wiener Straße (gewerbliche Baufläche) sowie im Bereich der Erweiterungsflächen für das Krankenhaus Martha-Maria gGmbH (Fläche für Gemeinbedarf/ gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung) zu Überschneidungen von gemeldeten Vogelschutzgebieten mit Bauflächendarstellungen des FNP.

Eine abschließende Bewertung der Gebietsmeldungen durch die Europäische Kommission steht zum Zeitpunkt der Genehmigung des FNP noch aus. Erst auf der Grundlage dieser Prüfung können Gebiete rechtsverbindlich und außenwirksam zu Schutzgebieten im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) erklärt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt für alle gemeldeten Vogelschutzgebiete, dass diese gemäß den Regelungen der Vogelschutzrichtlinie aus dem Jahr 1979 als faktische Vogelschutzgebiete einer Quasi-Veränderungssperre unterliegen. Die im FNP innerhalb faktischer Vogelschutzgebiete dargestellten Bauflächen können damit vorläufig nicht realisiert werden.

Verträglichkeitsprüfungen, wie sie gemäß FFH-RL für Pläne und Projekte, die ein Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, durchzuführen sind, sind für Vogelschutzgebiete auf der Grundlage des sog. Hochmosel-Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 01.04.2004 im Status der noch nicht geprüften Gebietsmeldung ausgeschlossen.

Wohnen

12.1.3 Wohnflächenbedarf bis 2015

Wohnungsbedarf

In der der Wohnungsbedarfsrechnung zugrunde liegenden oberen Variante werden für das Jahr 2015 in Nürnberg ca. 268.000 Haushalte prognostiziert.

Berücksichtigt werden muss darüber hinaus die sog. „Fluktuationsreserve“. Dabei handelt es sich um einen Anteil von Wohnungen aus dem Wohnungsbestand, die z.B. wegen Umzug, Modernisierung oder aus anderen Gründen kurzzeitig leer stehen und deshalb nicht als Wohnraum zur Verfügung stehen. Im Durchschnitt ist dieser Anteil mit 2,5 % - das entspricht ca. 6.700 WE - anzusetzen. Somit errechnete sich im Rahmen der ersten Bedarfsfestlegungen zum Vorentwurf gegenüber dem Wohnungsbestand im Dezember 1998 von ca. 256.000 WE ein Mehrbedarf von ca. 18.700 WE. Seit 1999 bis einschließlich August 2004 stieg der Wohnungsbestand auf ca. 262.600 Wohnungen¹. Damit reduziert sich rechnerisch der ermittelte Bedarf auf ca. 12.100 WE.

Berücksichtigt man die für einen angebotsorientierten Wohnungsmarkt angesetzte Entwicklungsreserve von 10 %, so bewegt sich der zusätzlich erforderliche Wohnungsbedarf in einem Korridor von ca. 12.100 bis 13.300 Wohneinheiten. Auf den Zeitraum Januar 2001 bis 2015 projiziert, entspricht dies einer jährlichen Neubauleistung von ca. 1.000 bis 1.100 WE ohne Ersatzbedarf (zum Vergleich: die durchschnittliche Bauleistung 1980 bis 1998 lag bei ca. 2.300 WE).

Bei einem erwünschten Angebotsmix von 60 % in Mehrfamilienhäusern und 40 % in Einfamilienhäusern differenziert sich der Bedarf auf ca. 7.260 bis 7.980 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und ca. 4.840 bis 5.320 Wohneinheiten in Einfamilienobjekten. Werden nun die vorhandenen und aktuell ermittelten verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale von ca. 7.280 WE (davon ca. 4.150 WE für MFH und ca. 3.130 WE für EFH) angerechnet, so verbleibt ein Fehlbedarf in einem Korridor von ca. 4.820 bis 6.020 Wohneinheiten, für den zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale bereitgestellt werden müssen, davon ca. 3.110 bis 3.830 WE in Mehrfamilienhäusern und ca. 1.710 bis 2.190 WE in Einfamilienobjekten (Reihenhäuser ca. 1.030 – 1.310 WE, Doppelhäuser ca. 340 – 440 WE, frei stehende Häuser ca. 340 – 440 WE).

Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf

Auf der Basis des Fehlbedarfes an Wohnungen (Tabelle S. 70) und der Flächenansätze gemäß Ziffer 12.1.2 für die einzelnen Wohnungsmarktsegmente wurden die Nettoflächenbedarfe ermittelt:

- ca. 25 – 31 ha im MFH-Segment,
- ca. 21 - 26 ha für Reihenhäuser,
- ca. 10 – 13 ha für Doppelhäuser und
- ca. 17 - 21 ha für frei stehende Familienheime.

Insgesamt errechnet sich für den Zeitraum 2004 bis 2015 ein zusätzlicher Nettowohnbauflächenbedarf in einem Korridor von ca. 73 bis 92 ha. Demgegenüber bestehen Möglichkeiten, im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan insgesamt ca. 104 ha Wohnbauflächen neu darzustellen (Anlage 6).

Der Ausgleich zwischen der ermittelten Wohnungsnachfrage und aktivierbaren Flächenpotenzialen im Rahmen der Flächennutzungsplanung wäre damit erreicht.

¹ Statistischer Monatsbericht Juli 2002