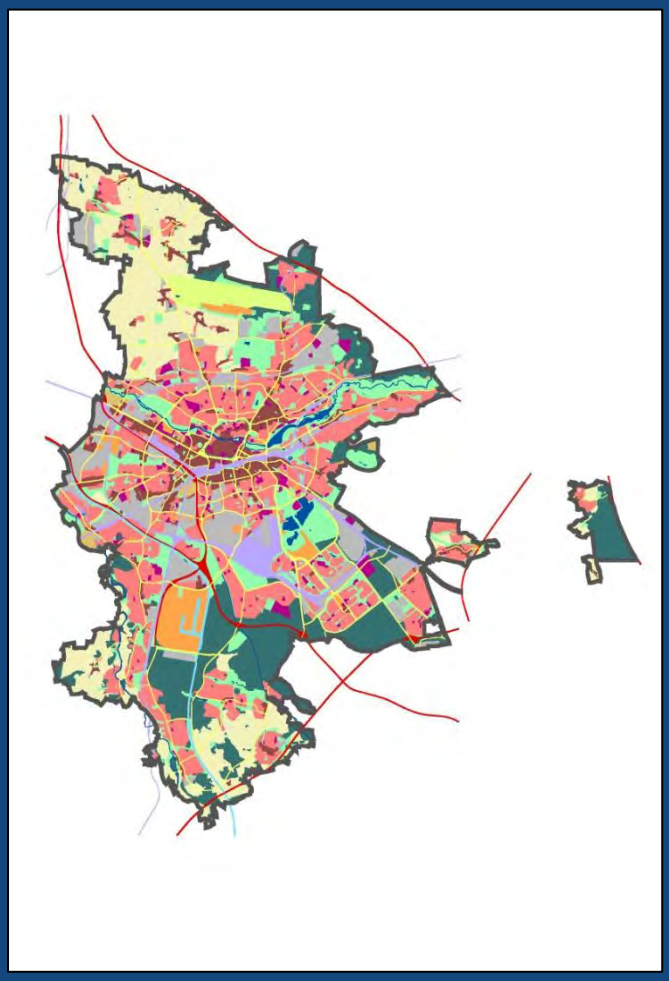
Planungs- und Baureferat
Stadtplanungsamt

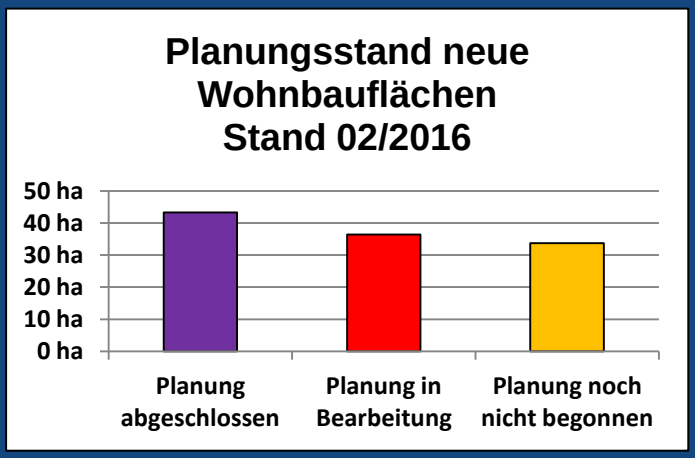
NÜRNBERG

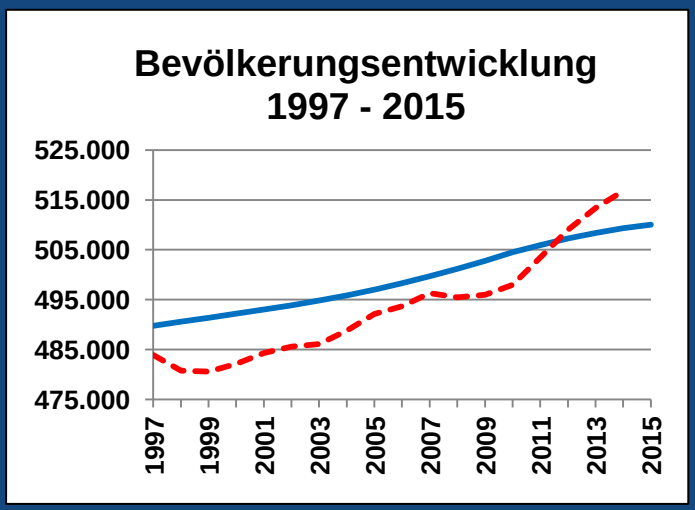
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg

mit integriertem Landschaftsplan

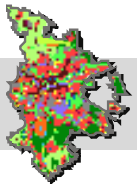
Bilanz 2006 - 2015







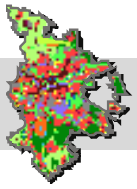
Herausgeber: Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt



Inhalt **Seite**

Einleitung	3
Siedlungsentwicklung	4
• Bevölkerung und Wohnen	4
• Arbeit und Gewerbe	12
Perspektiven der Baulandentwicklung bis 2025	18
Mobilität und Verkehr	20
Landschaft, Freiraum, Umwelt (integrierter Landschaftsplan)	25
Aktualisierung des FNP durch Änderungsverfahren	33
Vormerkungen	37
Abschließendes Fazit	38

Herausgeber:	Stadt Nürnberg Planungs- und Baureferat
Bearbeitung:	Stadtplanungsamt Juni 2016
Mitwirkung:	Umweltamt Verkehrsplanungsamt Wirtschaftsförderung Amt für Stadtforschung und Statistik



Einleitung

In der Sitzung am 28.10.2010 wurde dem Stadtplanungsausschuss eine „Erste Bilanz 2006 – 2010“ des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) vorgelegt. Anlass war seinerzeit die „Halbzeit“ zwischen dem Zeitraum der Erstellung der Planungsgrundlagen des FNP, einschließlich der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung (ca. 2000 – 2003) sowie zur Entwicklung der Flächennachfrage, und dem Zieljahr 2015.

Dieser Bericht kam 2010 zu dem Schluss, dass der FNP insgesamt seine Aufgabe, Siedlungsflächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie für die Bedürfnisse der heimischen Wirtschaft bereit zu stellen, bis zu diesem Zeitpunkt voll erfüllt hat. Das zentrale Ziel des FNP, die Position der Stadt Nürnberg in der Region deutlich zu stärken, wurde erreicht. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP im regionalen Maßstab ungünstigen Entwicklungstrends für die Stadt Nürnberg konnten gestoppt, teilweise sogar umgekehrt werden.

Der FNP, der seit 2006 wirksam ist, ist auf das Zieljahr 2015 hin konzipiert, wesentliche Zielvorgabe ist eine Bevölkerungszahl von 510.000 Einwohnern in 2015. Dieses Jahr ist inzwischen erreicht; damit besteht Anlass zu der Frage, ob der FNP im Hinblick auf die aktuelle Situation in Nürnberg auch weiterhin seinen Aufgaben gerecht wird.

Die aktuelle Situation, bzw. die Entwicklung der letzten 5 Jahre in Nürnberg, ist vor allem durch folgende Entwicklungen charakterisiert:

- Die Einwohnerzahl steigt weiter an.
- Maßgeblich verursacht durch gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen, besteht eine historisch hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien und Baugrundstücken für den Wohnungsbau.
- Im Rahmen der Bahnflächenkonversion ist der städtebauliche Wettbewerb für das ca. 90 ha große Areal des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße inzwischen abgeschlossen. Damit liegt für dieses Areal eine städtebauliche Zielvorgabe für die weitere Entwicklung vor; das Areal kann damit in die Überlegungen zum künftigen Siedlungsflächenbedarf einbezogen werden.

In der Vereinbarung der Stadtratsfraktionen von SPD und CSU „Nürnbergs Zukunft gemeinsam gestalten“ werden die Flächen in der Stadt nach den Finanzen als knappste Ressource definiert; die Verwaltung wird u.a. beauftragt, eine Gesamtliste mit allen verfügbaren Wohnbauflächen zu erstellen. Der vorliegende Bericht zeigt den aktuellen Planungsstand der Flächenpotenziale des FNP für Wohnen und Gewerbe auf und definiert Entwicklungsperspektiven sowie Handlungsbedarfe für absehbare Entwicklungen.

Siedlungsentwicklung

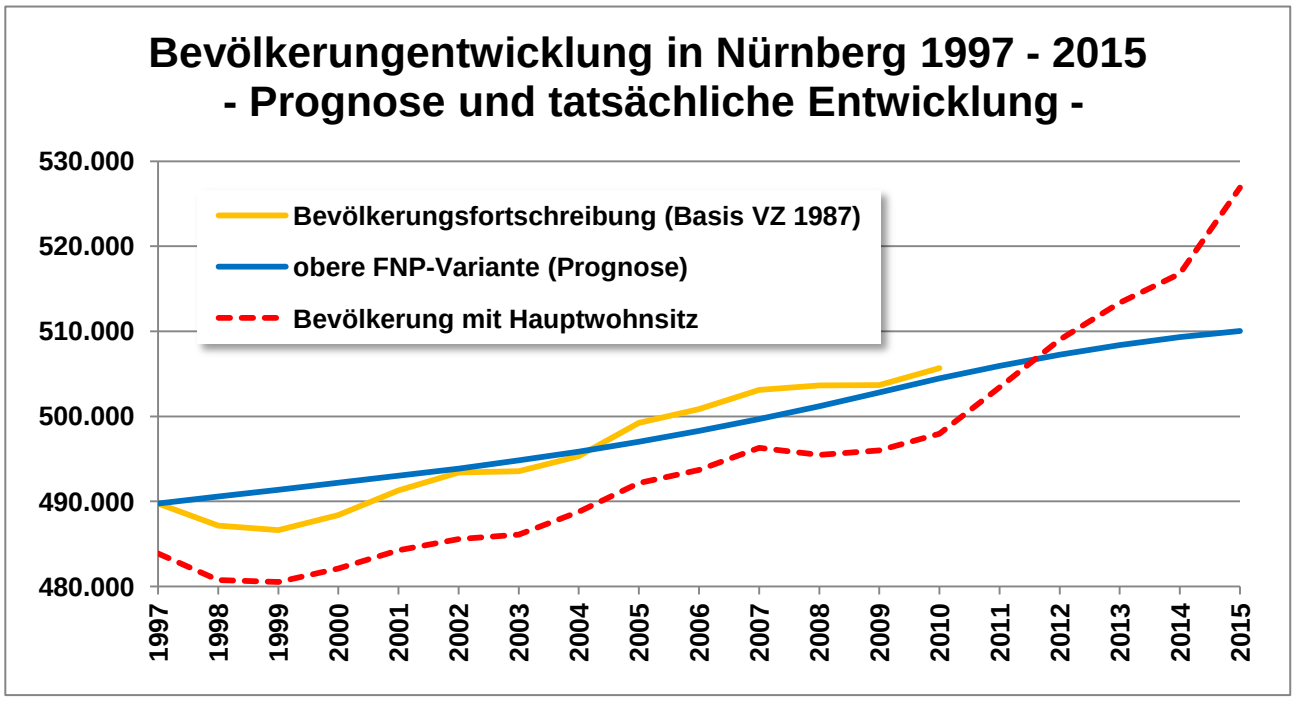
Bevölkerung und Wohnen

Bevölkerungsentwicklung

Die Aufstellung des FNP fiel in eine Phase, die gekennzeichnet war durch einen Bevölkerungsrückgang in der Stadt Nürnberg bei gleichzeitig deutlichem Bevölkerungswachstum in der Region. Wesentliches Ziel der Aufstellung des FNP war es, diesen Prozess zumindest zu stoppen, d.h. den Anteil der Stadt am regionalen Bevölkerungszuwachs deutlich zu erhöhen.

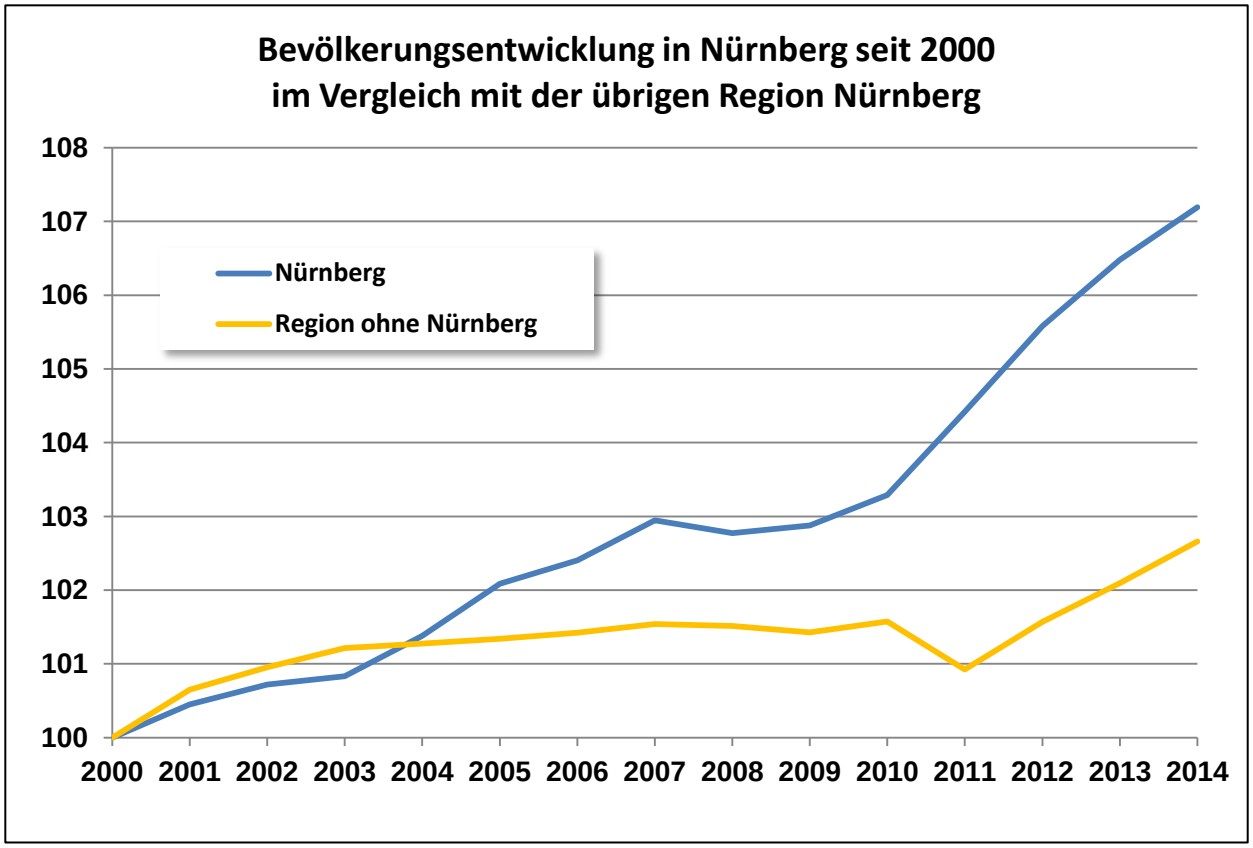
In der Ersten Bilanz von 2010 wurde festgestellt, dass dieses Ziel seinerzeit erreicht werden konnte. Die Bevölkerung der Stadt Nürnberg wuchs etwa seit der Jahrtausendwende deutlich, seit dem Jahr 2004 liegt die Zunahme der Bevölkerung oberhalb der Prognose, die seinerzeit dem FNP zugrunde gelegt wurde. Auch der prozentuale Bevölkerungszuwachs lag im Zeitraum 2004 – 2010 deutlich über dem der Region 7.

Diese Entwicklung hat sich fortgesetzt. Die Bevölkerung hat in den letzten Jahren nochmals zugenommen und liegt mit 526.920 Einwohner/innen am 31.12.2015 (die höchste jemals in Nürnberg gemessene Einwohnerzahl!) deutlich über dem Prognosewert des FNP von 510.000 für das Jahr 2015.



Quellen: Bevölkerungsfortschreibung des Bayerischen Statistischen Landesamtes,
1997 bis 2011: Basis VZ 1987, 2012-2014: Basis Zensus 2011
(Stand 31.12. des Jahres, Zensusfortschreibung 2013: Stand 30.09.)
Bevölkerungsprognose des Amts für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth von 1998

Ebenso hat sich die seit 2004 zu beobachtende Entwicklung fortgesetzt, wonach die Bevölkerung Nürnbergs stärker wächst als die Bevölkerung der Industrieregion Mittelfranken.



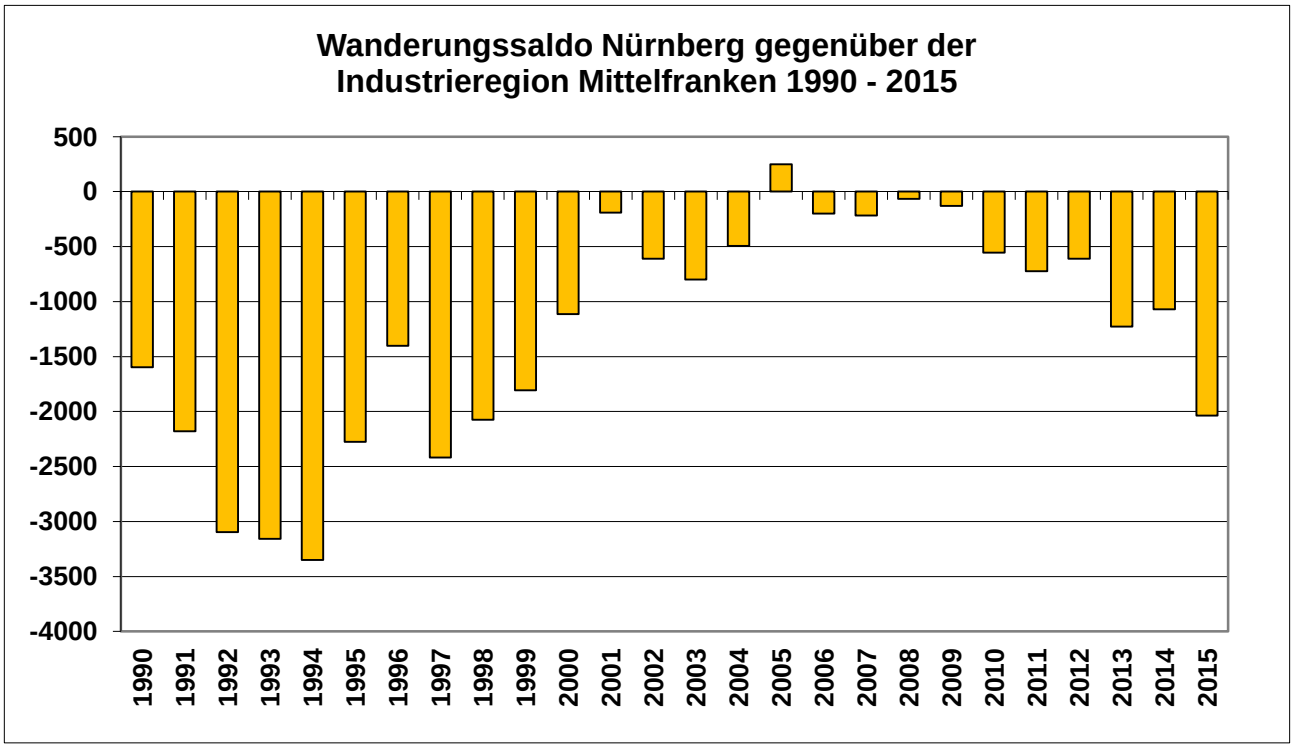
Index 2000 = 100

Quellen: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Nürnberg: Einwohnermelderegister
Region: Bevölkerungsfortschreibung des Bayerischen Statistischen Landesamtes, 2000 bis 2010 (Basis VZ 1987), 2011-2014 (Basis Zensus 2011), Stand 31.12.d.J.

Stadt-Umland-Wanderung

In der ersten Bilanz 2010 wurde dargelegt, dass die noch bis zur Jahrtausendwende ausgeprägte Stadt-Umland-Wanderung (negativer Wanderungssaldo der Stadt gegenüber den umliegenden Gemeinden der Industrieregion) bis 2010 fast völlig zum Stillstand gekommen war. Dies war einer der Hauptursachen der positiven Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg, da die (arbeitsplatzbedingte) Zuwanderung ins Stadtgebiet nicht mehr durch Abwanderung in die Region überkompensiert wurde.

Diese Entwicklung hat sich in dieser Form nicht fortgesetzt. Vielmehr ist seit 2010 wieder ein deutlicher Anstieg des negativen Wanderungssaldos gegenüber der Region zu beobachten. Dies deutet darauf hin, dass zumindest in Teilbereichen des Wohnungs- und Grundstücksmarktes eine bestehende Nachfrage im Stadtgebiet nicht mehr gedeckt werden kann. Auch der Kfz-Verkehr im Stadtgebiet und die durch ihn verursachten Umweltbelastungen (Lärm, Luftschadstoffe) sowie fehlende Grünflächen insbesondere in der dicht bebauten Innenstadt spielen hier eine Rolle.

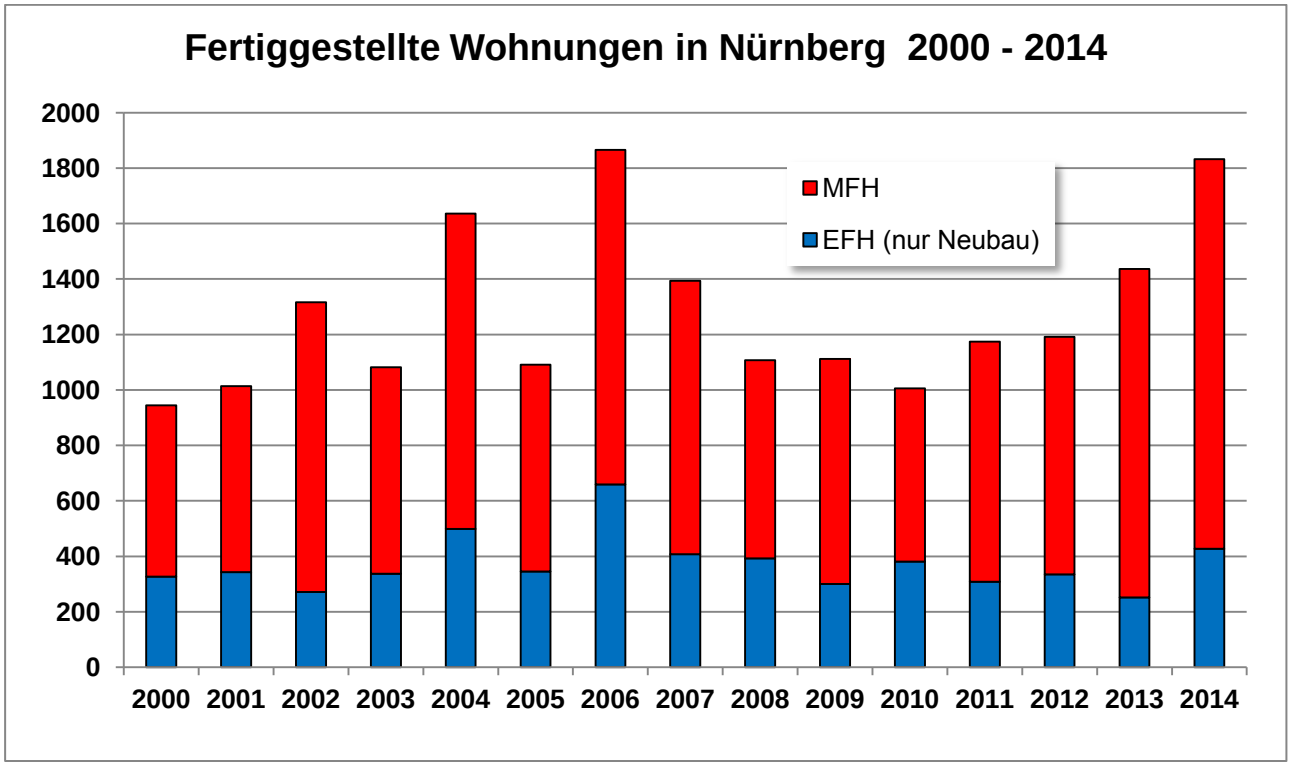


Quellen: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
1990 – 2012 Bayerisches Statistisches Landesamt, Wanderungsstatistik
Ab 2013: Melderegister

Wohnungsbautätigkeit

Die Daten der amtlichen Statistik zu den fertig gestellten Wohnungen weisen für die vergangenen Jahre eine Bauleistung aus, die im Durchschnitt deutlich unterhalb der Zielvorgabe des FNP (1750 Wohnungen pro Jahr) lag. Seit 2011 steigt die jährliche Bauleistung aber wieder deutlich an.

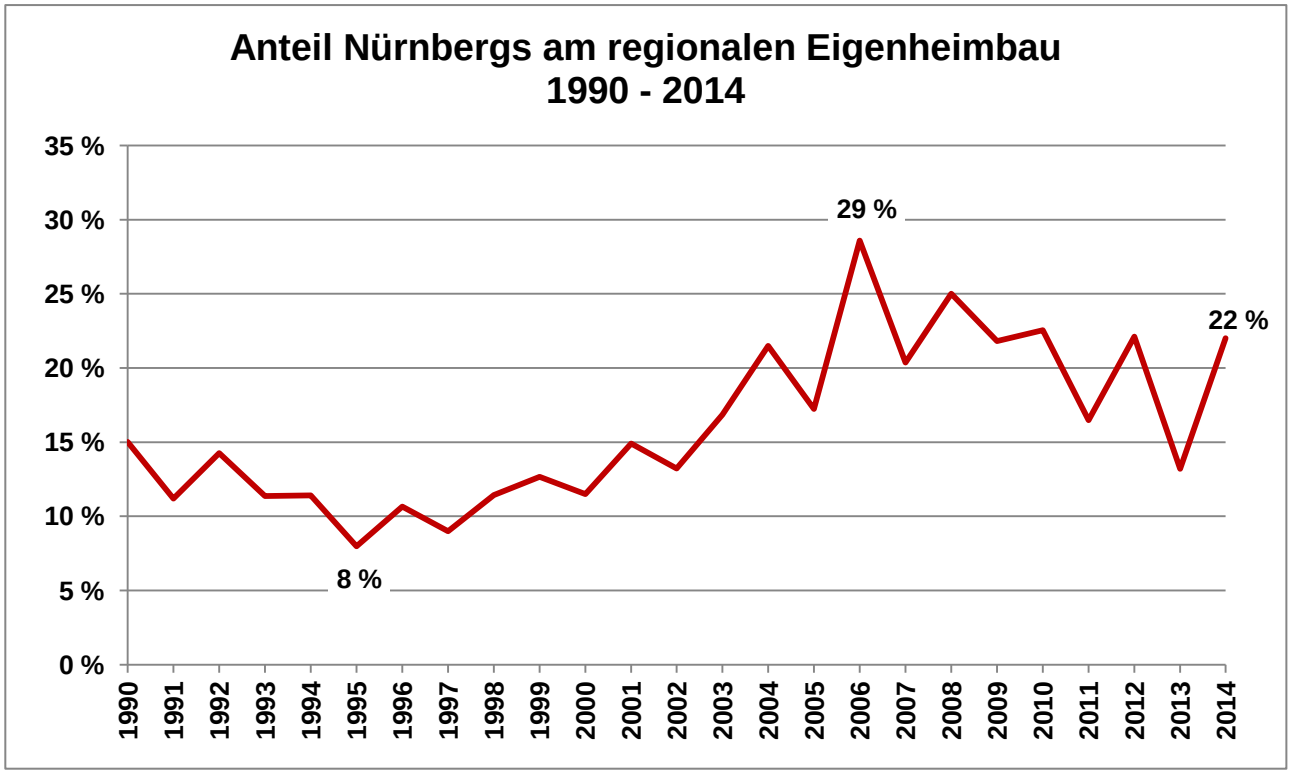
Zu beachten ist dabei, dass nach Beobachtung der Bauordnungsbehörde nicht alle Bauherren ihrer gesetzlichen Pflicht nach Vorlage einer Baufertigstellungsanzeige nachkommen; die tatsächliche Bauleistung dürfte deshalb höher liegen.



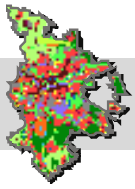
Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, Baustatistik

Eigenheimbau in der Industrieregion Mittelfranken

Etwa seit der Jahrtausendwende war eine Zunahme des Nürnberger Anteils am gesamten Eigenheimbau in der Industrieregion Mittelfranken zu beobachten, von einem Tiefstand von 8 % in 1995 auf knapp 30 % im Jahr 2006. Diese Entwicklung scheint sich in den letzten Jahren nicht fortzusetzen; im Zeitraum 2010 – 2013 sank der Nürnberger Anteil tendenziell wieder, ist aber 2014 von 13 % auf 22 % gestiegen.



Quellen: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Bayerisches Landesamt für Statistik, Baustatistik



Flächeninanspruchnahme

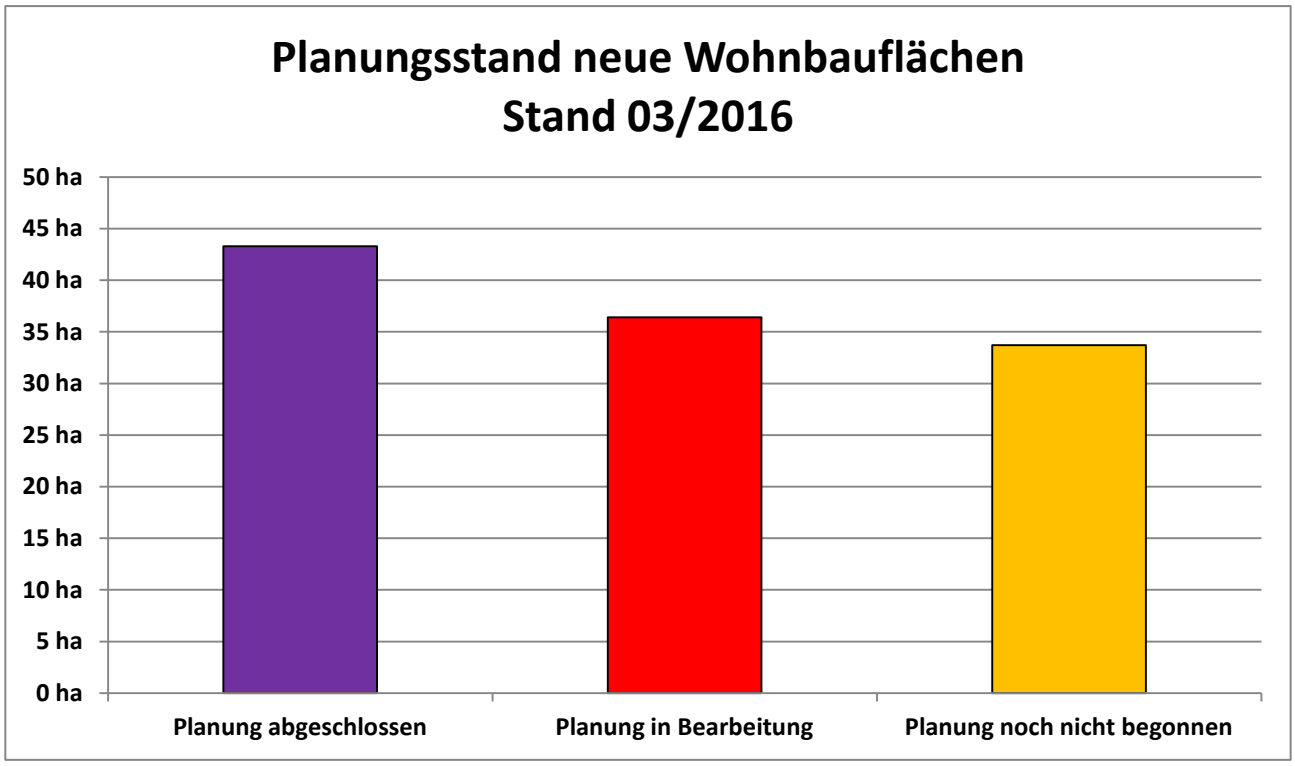
In der Ersten Bilanz 2010 wurde für den Zeitraum 2006 – 2010 festgestellt, dass der Wohnungsbau, abweichend von den ursprünglichen Annahmen des FNP, zu fast 90 % auf Innenentwicklungspotenzialen und Konversionsflächen stattfand. Dies wurde als Bestätigung der intensiven Anstrengungen der Stadt zur Förderung der Innenentwicklung gewertet.

Im Jahr 2012 wurde eine umfassende Auswertung des Wohnbauflächenkatasters vorgenommen (Bericht im Stadtplanungsausschuss am 27.09.2012). Ergebnis war, dass ca. 2/3 der seit 1995 für den Wohnungsbau in Anspruch genommenen Flächen der Innenentwicklung zuzurechnen waren, d.h. sie waren entweder bereits vorher baulich genutzt oder aufgrund eines Bebauungsplans bzw. nach § 34 BauGB bebaubar.

Im Bericht vom 27.09.2012 wurde zugleich aber auch deutlich festgestellt, dass die Beibehaltung einer Innenentwicklungsquote von 2/3 für die Zukunft unrealistisch ist. Aus diesem Grund muss die städtische Flächenpolitik künftig zweigleisig fahren:

- verstärkte Aktivitäten zur Mobilisierung der verbleibenden Innenentwicklungspotenziale,
- zügige Mobilisierung und Entwicklung der im FNP gesicherten Außenbereichspotenziale sowie der Konversionsflächen Bahn.

Damit rücken die im FNP gesicherten neuen Wohnbauflächenpotenziale im Umfang von ca. 100 ha ins Blickfeld. In der Ersten Bilanz wurde festgestellt, dass zum Berichtszeitpunkt 2010 für ca. 30 ha verbindliches Planungsrecht geschaffen werden konnte; weitere ca. 22 ha befanden sich seinerzeit im Verfahren. Bis zum heutigen Zeitpunkt hat sich der Umfang der Flächen mit verbindlichem Baurecht auf ca. 44 ha erhöht. Ca. 36 ha befinden sich derzeit im Verfahren (darunter Brunecker Straße, Modul 1); der Umfang der noch nicht begonnenen Flächen konnte von ca. 50 ha in 2010 auf ca. 34 ha abgeschmolzen werden.

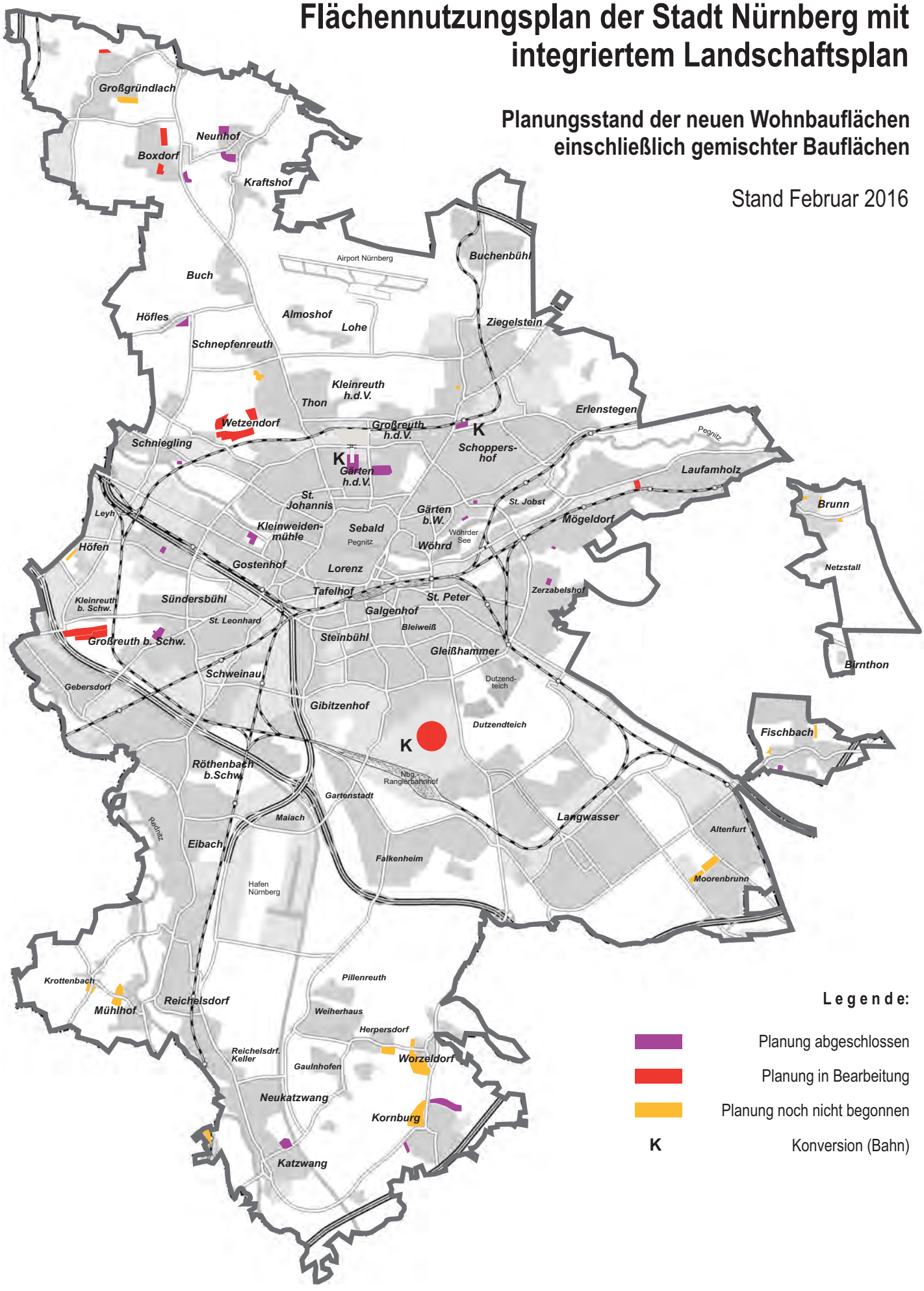


Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Erhebungen

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

Planungsstand der neuen Wohnbauflächen einschließlich gemischter Bauflächen

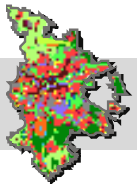
Stand Februar 2016



Legende:

- Planung abgeschlossen
- Planung in Bearbeitung
- Planung noch nicht begonnen
- **K** Konversion (Bahn)

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Arbeit und Gewerbe

Die Ziele des FNP für den Bereich Arbeit und Gewerbe wurden bereits in der Ersten Bilanz 2010 ausführlich dargelegt und müssen deshalb an dieser Stelle nicht wiederholt werden. Wesentlich ist, dass der FNP bei einer ausdrücklich angebotsorientierten Wirtschaftspolitik von einem jährlichen Gewerbeflächenbedarf von ca. 15 – 20 ha (unbebaute Flächen und Revitalisierungsflächen) ausgeht.

Arbeitsplatzentwicklung

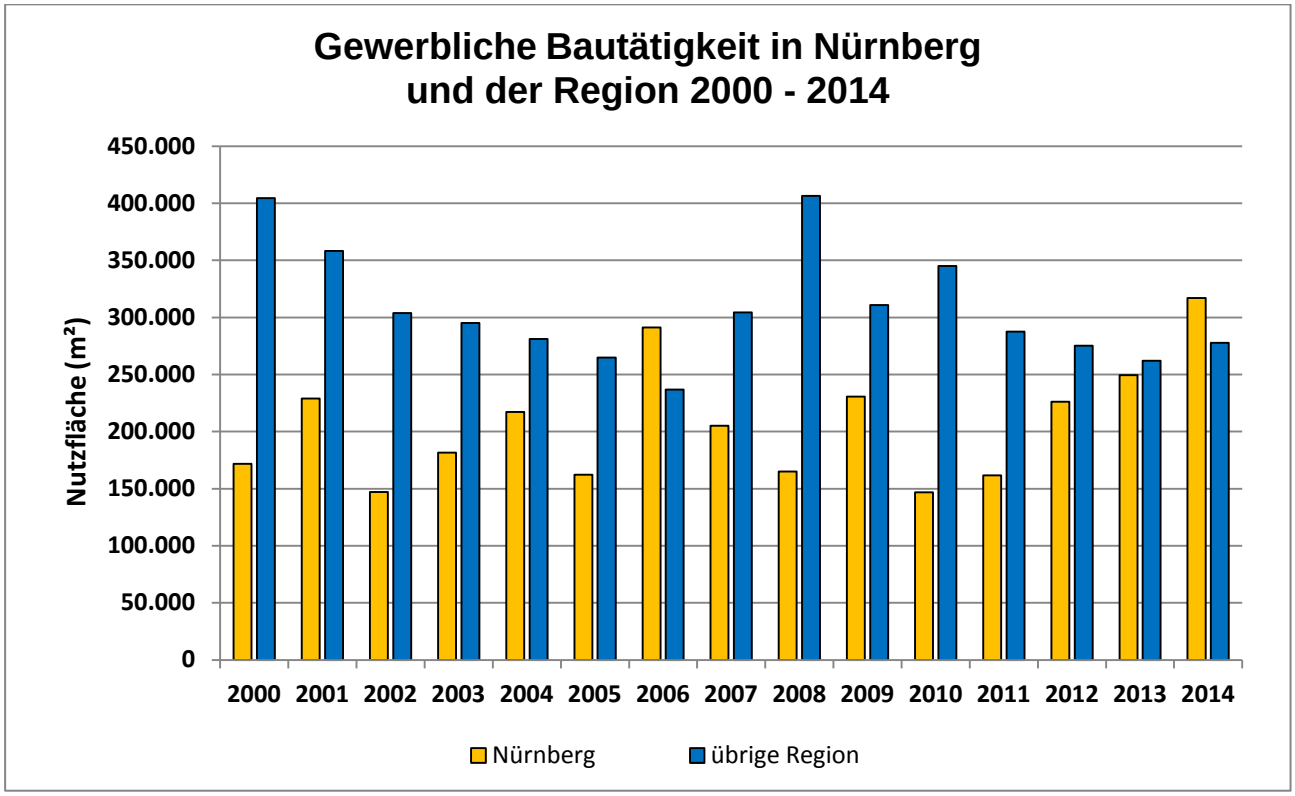
Ein wichtiges Kriterium für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist neben der Gewerbesteuerkraft, der Flächeninanspruchnahme und strukturpolitischen Gesichtspunkten die Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze.

Im Zeitraum von 2008 – 2014 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von ca. 267.500 auf ca. 284.800 gestiegen (Statistisches Jahrbuch 2015, Seite 82, Tabelle 4.12). Im Zusammenhang mit dem Flächenverbrauch ist dabei festzustellen, dass sich die Gewerbeflächennachfrage zunehmend von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt und stärker durch neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmt wird (Georg Consulting/HWWI, Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025, Seite 39). Die Gesamtzahl der Beschäftigten einschließlich der Selbstständigen, Freiberufler und Beamten beträgt etwa. 380.000 (Jahreswirtschaftsbericht der Stadt Nürnberg, 2016).

Gewerbliche Bautätigkeit im regionalen Vergleich

In der ersten Bilanz 2010 wurde festgestellt, dass sich die gewerbliche Bautätigkeit (neu errichtete Nutzflächen in Nichtwohngebäuden) im Verhältnis zwischen der Stadt Nürnberg und den angrenzenden Städten und Landkreisen der Industrieregion Mittelfranken in den Jahren 2000 – 2008 deutlich gleichgewichtiger entwickelt hat. Ein vor 2000 bestehendes deutliches Ungleichgewicht konnte ausgeglichen werden.

Diese Entwicklung hat sich weiter zugunsten der Stadt Nürnberg verändert; der Anteil der Stadt an der gewerblichen Bautätigkeit in der Region hat sich von ca. 30 % in 2000 auf über 50 % in 2014 erhöht. Auch die folgende Grafik zeigt, dass seit etwa 2011 die gewerbliche Bautätigkeit (Errichtung von Nutzflächen in Nichtwohngebäuden) in Nürnberg deutlich stärker wächst als in der Region, und inzwischen auch absolut höher liegt. Die gewerbliche Bautätigkeit in der Stadt nimmt seit ca. 5 Jahren zu, während sie in der Region stagniert. Zu bedenken ist dabei allerdings der sehr hohe Anteil von flächenintensiven Logistikneubauten im Berichtszeitraum insbesondere am Hafen. Die rein quantitative Flächensumme hat also nur beschränkte qualitative Aussagekraft.



Quellen: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Bayerisches Landesamt für Statistik, Baustatistik

Auch wenn diese Grafik die Errichtung von Nutzflächen in Nichtwohngebäuden zeigt, kann unterstellt werden, dass ein direkter Zusammenhang zur Inanspruchnahme von Grundstücksflächen besteht.

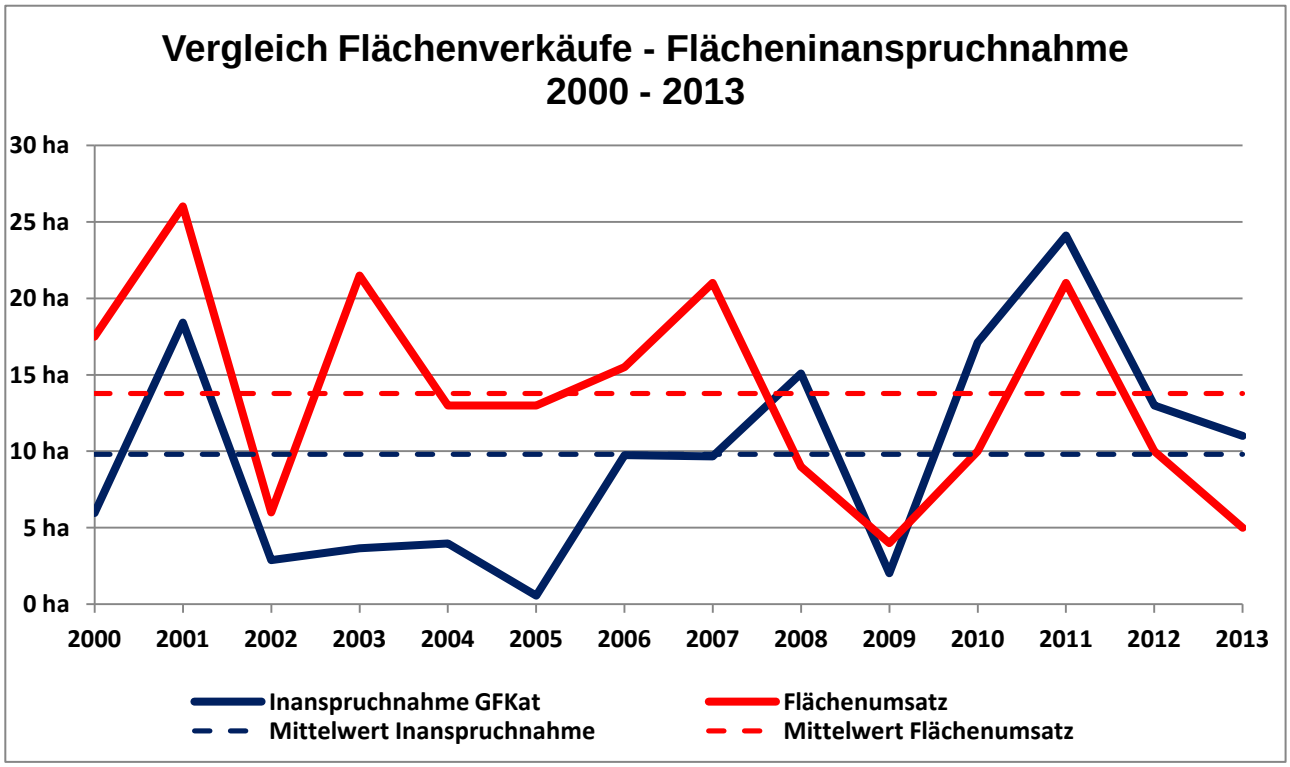
Gewerbliche Flächeninanspruchnahme im Stadtgebiet

Nach Auswertung des im Stadtplanungsamt geführten Gewerbeflächenkatasters (GFKat) wurden in den Jahren 2000 – 2013 durchschnittlich ca. 9,8 ha bislang unbebaute gewerbliche Bauflächen pro Jahr in Anspruch genommen.

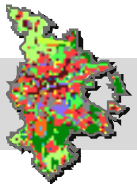
Bereits in der ersten Bilanz 2010 wurde jedoch festgestellt, dass die tatsächliche Inanspruchnahme deutlich höher liegt. Die Differenz erklärt sich – wie beim Wohnungsbau - durch die erfolgreiche Revitalisierung von vorher schon bebauter und deshalb im GFKat nicht enthaltener Konversionsflächen.

Im Gewerbeflächengutachten von Georg Consulting und HWWI (Hamburgisches WeltWirtschafts-Institut), das am 12.03.2015 in einer gemeinsamen Sitzung von Stadtplanungsausschuss und Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit behandelt wurde, wird (für den Zeitraum 2000 – 2013) ein Gewerbeflächenverbrauch von 13,8 ha im Jahresdurchschnitt ermittelt. Dabei ist innerhalb der betrachteten Zeitspanne ein deutlich rückläufiger Trend erkennbar. Der Flächenverbrauch wird im Gutachten durch den Flächenumsatz von gewerblichen Baugrundstücken abgebildet (Grundlage sind Unterlagen des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, der jeden Grundstücksverkauf registriert).

Ein Vergleich mit den Daten des GFKat zeigt, dass die Kurven nur z.T. übereinstimmen:



Quellen: Gewerbeflächenkataster des Stadtplanungsamtes
Georg Consulting, Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025, Abb. 47, S. 86



Die unterschiedlichen Kurvenverläufe können wie folgt erklärt werden:

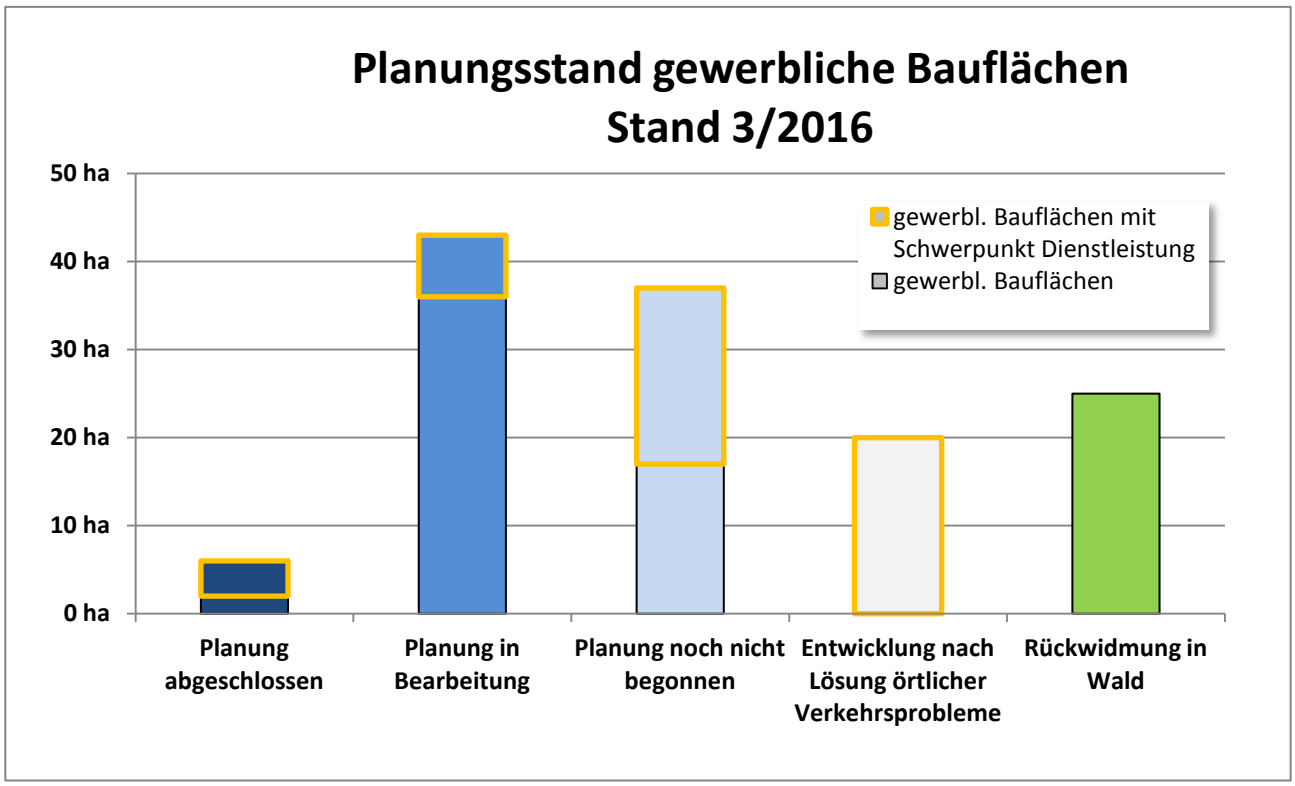
- Der Flächenumsatz bezieht sich auf Verkaufsvorgänge, die Inanspruchnahme von Flächen des GFKat auf die Bautätigkeit (Baubeginnsanzeige). Beide Vorgänge können zeitlich teilweise erheblich auseinanderfallen; im Gewerbebau sind Vorratskäufe für zukünftige, aber noch nicht konkrete Betriebserweiterungen deutlich häufiger als im Wohnungsbau.
- Die Daten des Gutachterausschusses zu den Flächenverkäufen beinhalten auch die Veräußerung von Flächen mit wertlosen, ungenutzten Gebäuden sowie Konversionsflächen; diese Flächen sind im GFKat nicht enthalten.

Sowohl die Flächenumsätze als auch die Flächeninanspruchnahme zeigen starke jährliche Schwankungen. Für Aussagen zur Güte und Belastbarkeit des FNP sowie zum künftigen Flächenbedarf sind daher in erster Linie längerfristige Betrachtungen erforderlich (s. auch Georg Consulting/ HWWI, Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung in Nürnberg 2025, S. 85).

Auf Basis der Gewerbeflächenumsätze in der Vergangenheit sowie wirtschaftlicher Entwicklungsverläufe in Nürnberg haben die Gutachter für Nürnberg bis 2025 einen weiteren Bedarf an „neuen“ Gewerbeflächen im Umfang von 80 ha (ohne logistische nachfrage) ermittelt Georg Consulting/ HWWI, Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung in Nürnberg 2025, S. 90; s. hierzu auch Seite 18 dieses Berichts, Perspektiven der Baulandentwicklung).

Planungsstand neue Gewerbeflächen

Von den 2006 neu in den FNP aufgenommenen Standorten konnte bislang lediglich der Standort ehemaliges Autokino an der Marienbergstraße abgeschlossen werden. In Bearbeitung sind derzeit die Standorte Tiefes Feld (gemischte Bauflächen), Schmalau-Ost, Wetzendorf, sowie – neu hinzugekommen - Boxdorf-Ost und Brunecker Straße. Der Standort Schmalau-Ost musste wegen entgegen stehender Belange des Artenschutzes vorerst deutlich reduziert werden.



Quelle: Stadtplanungsamt, eigene Erhebungen

Zur kurz- und mittelfristigen Deckung des Gewerbeflächenbedarfs wurden zudem folgende Festlegungen getroffen:

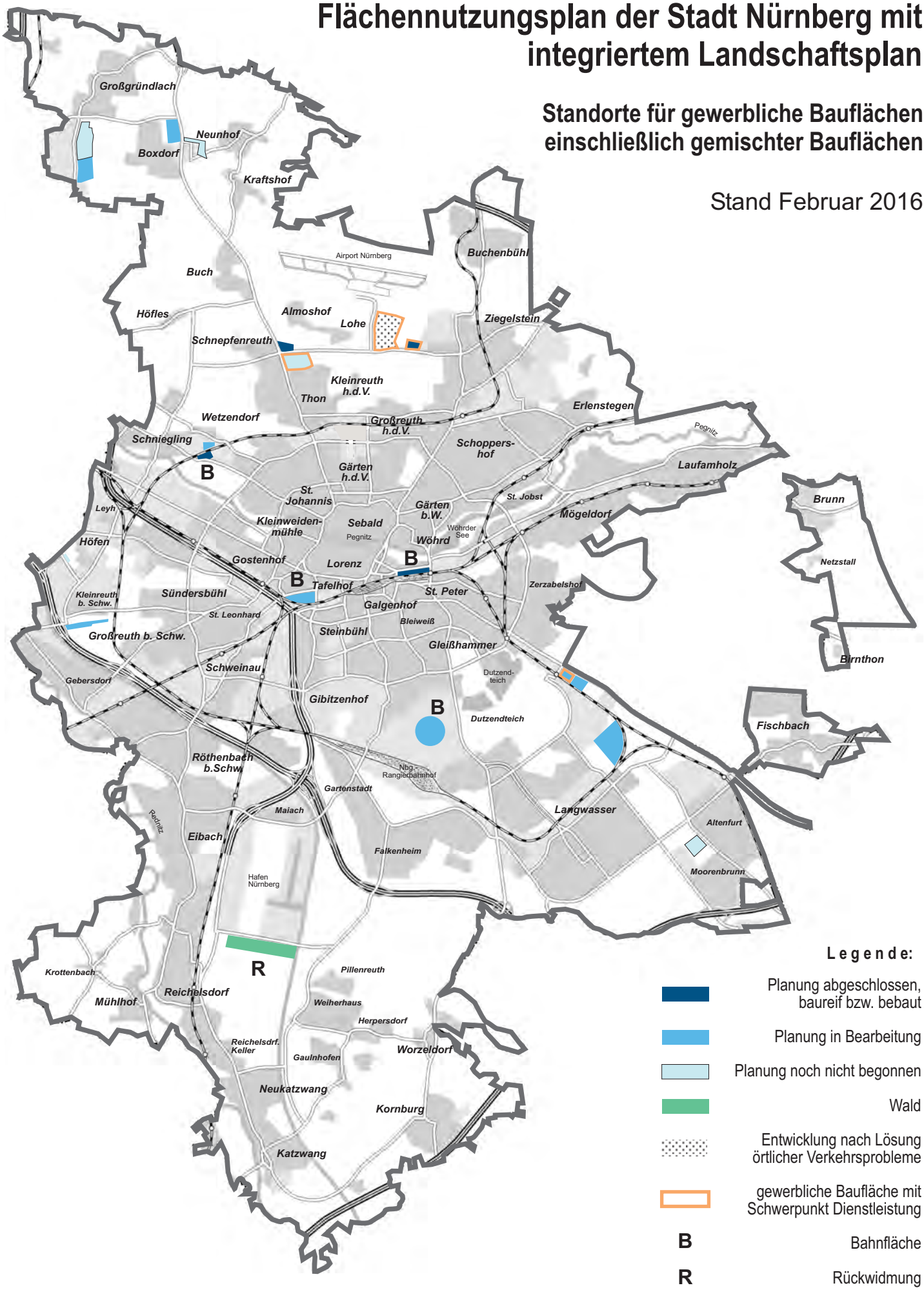
- Im Rahmen der Behandlung des Berichts „Mobilisierung von gewerblichen Bauflächen“ wurde vom Stadtplanungsausschuss am 08.11.2012 und vom Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit am 28.11.2012 der gleich lautende Beschluss gefasst, eine zeitnahe und vorrangige Entwicklung der Flächenpotenziale Marienbergstraße, Brunecker Straße und Poststraße zu prüfen. Für die Brunecker Straße liegt inzwischen das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs vor; die erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung des FNP, Bebauungsplan) wurden eingeleitet. Ausdrücklich anzumerken ist, dass das Areal Brunecker Straße nur teilweise für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist; der letztendliche Umfang der gewerblichen Nutzung wird erst nach Entscheidung über die Nutzung der sog. „Jokerfläche“ festgelegt.
- Für die seit langem planreifen Flächen an der Proeslerstraße soll zeitnah die Erschließung hergestellt werden, um diese Flächen zur Baureife zu führen.

Im Gefolge des inzwischen vorliegenden Gewerbeflächengutachtens (Ausschussbehandlung im März 2015, s.o.) wurde die Aufstellung eines Gewerbeflächenentwicklungsprogramms beschlossen. Dieses wird Maßnahmen und Instrumente für eine nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung der Gewerbeflächen in Nürnberg aufzeigen, mithin auch Aussagen zur Deckung des künftigen quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenbedarfs beinhalten.

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

Standorte für gewerbliche Bauflächen einschließlich gemischter Bauflächen

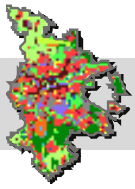
Stand Februar 2016



Legende:

- Planung abgeschlossen, baureif bzw. bebaut
- Planung in Bearbeitung
- Planung noch nicht begonnen
- Wald
- Entwicklung nach Lösung örtlicher Verkehrsprobleme
- gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung
- **B** Bahnfläche
- **R** Rückwidmung

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Perspektiven der Baulandentwicklung bis 2025

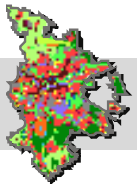
Die aktuell vorliegenden Prognosen lassen auch für die nähere Zukunft – etwa bis zum Jahr 2030 – einen weiteren Anstieg des Siedlungsflächenbedarfs im Stadtgebiet Nürnberg erkennen:

- Die Bevölkerung wird weiter wachsen, sowohl was die absolute Bevölkerungszahl als auch was die Zahl der Haushalte betrifft. Im Gutachten „Wohnen 2025“ wird eine Bevölkerungsprognose bis 2030 in 3 Varianten vorgestellt; nach der oberen Variante wächst die Bevölkerungszahl um 6 % und die Zahl der Haushalte um 7 %.
- Daraus resultiert ein Bedarf nach weiteren Siedlungsflächen für Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen. Nach der oberen Variante der genannten Prognose ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichen Neubauflächen von ca. 469 ha bis 2030 (Wohnen 2025, S. 114, bei Beibehaltung des dem FNP zugrunde liegenden Einfamilienhausanteils von 40 %).
- Inzwischen liegt eine aktuelle Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik und Stadtforschung vor, nach der die Bevölkerungszahl Nürnbergs bis 2020 auf 530.180 steigen wird.
- Das bereits erwähnte Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung (Georg Consulting/ HWWI) definiert den aktuellen Bedarf der Stadt für zusätzliche gewerbliche Bauflächen. Danach werden bis zum Jahr 2025 weitere 80 ha baureife Flächen benötigt (ohne Logistik).
- Hinzu kommt ein potenzieller Flächenbedarf für Logistik von ca. 72 - 84 ha, der vom Gutachter auf Grundlage einer Trendfortschreibung ermittelt wurde.
- Dem gegenüber stehen gewerbliche Flächenpotenziale von ca. 123 ha netto (d.h. nach Abzug von notwendigen Erschließungs- und Grünflächen), deren Eigentümer grundsätzlich verkaufsbereit sind. Davon sind jedoch nur rd. 27 % sofort verfügbar. Ca. 32 % der Potenzialflächen weisen mittlere, ca. 41 % sogar schwerwiegende Vermarktungsrestriktionen auf. Ein Schwerpunkt des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms muss daher in Maßnahmen zur Mobilisierung der im FNP gesicherten gewerblichen Potenzialflächen liegen.

Indikator für die zunehmende Knappheit an Siedlungsflächen im Stadtgebiet ist die Bodenpreisentwicklung der letzten Jahre. Im Zeitraum 2008 – 2014 ist der Kaufpreis für Wohnbauland zwischen 31 % (für ein- bis zweigeschossige Bebauung) und 74 % (für mehrgeschossige Bebauung) gestiegen (Wohnen 2025, S. 86). Im gewerblichen Bereich sind die Zahlen weniger aussagekräftig, da insgesamt wesentlich weniger Verkaufsfälle zu verzeichnen waren. In den realen Grundstücksgeschäften zeigt sich ein nur moderater Preisanstieg, der indiziert 2015 das Preisniveau von 1990 wieder erreicht hat. Eine ähnlich drastische Entwicklung wie im Wohnungsmarkt ist im gewerblichen Bereich nicht festzustellen.

In der bereits erwähnten detaillierte Auswertung des Wohnbauflächenkatasters (s.o. Seite 9, AfS 27.09.2012) wurde ausführlich dargelegt, dass

- sich die Bautätigkeit in den letzten ca. 15 Jahren zu etwa 2/3 auf Innenentwicklungspotenzialen abgespielt hat (s.o. Seite 9),
- dass sich jedoch diese Entwicklung in der Zukunft nicht fortsetzen wird, da derjenige Typus von Potenzialen, der erfahrungsgemäß einer Bebauung zugeführt wird (v.a. unbebaute und ungenutzte sowie mindergenutzte Flächen), nahezu ausgeschöpft ist, während die verbleibenden Potenziale – oft Baulücken in Stadtteilen der Außenbezirke – nicht dem Markt zugeführt werden, da die Eigentümer kein Interesse haben bzw. keine Notwendigkeit für sich sehen. Die Gründe dafür sind vielfältig und liegen oft in privaten bzw. familiären Zusammenhängen; eine Rolle spielt aber auch die aktuelle Situation an den Kapitalmärkten, wo es für Verkaufserlöse kaum dauerhaft lukrative und sichere Anlageformen gibt.



Im Angesicht dieser Situation wurden weitreichende politische Zielvorgaben definiert. In der Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und CSU für die Stadtratsperiode 2014-2020 „Nürnbergs Zukunft gemeinsam gestalten“ ist vereinbart,

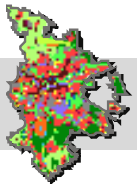
- Flächenpotenziale des FNP zu mobilisieren, mit Ausnahme des Hafenindustriegebiets Süd (HIG-Süd), das aus dem FNP herausgenommen wird;
- über die wirksamen FNP-Darstellungen hinaus für weitere 25 – 30 ha Wohnbauflächen bis zum Ende der Stadtratsperiode die ersten Planungsschritte einzuleiten.

Darüber hinaus unternimmt die Verwaltung erhebliche Anstrengungen, um die Bauflächenpotenziale des FNP möglichst zügig zur Baureife und Bebauung zu führen:

- Priorisierung (verwaltungsintern);
- Einrichtung einer Projektsteuerung zur Optimierung des Prozessablaufs gemäß „Workflow“ (AfS 26.06.2014) sowie des städtischen Ressourceneinsatzes.

Strategisch wird die Bauleitplanung der Stadt Nürnberg neu aufgestellt:

- Ziel ist nicht die Baurechtsschaffung, sondern die Bebauung. Im Hinblick auf die Finanzsituation der Stadt, aber auch auf die begrenzte Leistungsfähigkeit der Verwaltung einschließlich der Eigenbetriebe, werden die Regelverfahren künftig die Baurechtsschaffung mittels Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag oder der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP nach § 12 BauGB) sein. Bei beiden Verfahrensformen wird die (vollständige oder teilweise) Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer bzw. Investor sicher gestellt.
- Verfahren der klassischen „Angebotsplanung“, bei denen die Stadt nicht nur das Planungsrecht schafft, sondern auch die Erschließung herstellt, die Bebauung der Grundstücke aber der Initiative der Eigentümer überlassen bleibt, sollen vor allem im Bereich Wohnen künftig auf Standorte beschränkt bleiben, bei denen die Vermarktungsbereitschaft der Eigentümer sichergestellt ist. Diese Strategie funktioniert am besten mit stadteigenen Vorratsflächen. Bei der Gewerbeflächenversorgung hingegen ist aufgrund kurzfristig zu befriedigender Bedarfe ein Mindestmaß an bedarfsgerechten baureifen Flächen vorzuhalten.
- Ein Baulandbeschluss, der die bestehenden Beschlüsse zur Baulandentwicklung zusammenfasst und ergänzt, wird von der Verwaltung vorbereitet.



Mobilität und Verkehr

Ziel der Stadt Nürnberg ist es, den Modal Split deutlich zugunsten der Verkehrsarten des Umweltverbundes, bestehend aus öffentlichem Nahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr, zu verändern, um die negativen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren. Die wichtigsten im FNP enthaltenen Maßnahmen hierzu sind:

- Ausbau des ÖPNV-Schienennetzes: U-Bahnlinie 3 zwischen Nordwestring und Gebersdorf, Straßen-/Stadtbahnen von Thon in Richtung Erlangen, von Frankenstraße nach Kornburg und zwischen Gibitzenhof und Finkenbrunn,
- gezielter Straßenausbau für den Wirtschaftsverkehr bzw. notwendigen Verkehr: Darstellung des Hauptverkehrsstraßennetzes nach dem Generalverkehrsplan (GVP) mit den Ergänzungen Umgehung Kornburg, Verlängerung Breslauer Straße, neue Rothenburger Straße, 2. Bauabschnitt Höfener Spange sowie Umgehung Worzeldorf; kreuzungsfreier Ausbau des Frankenschnellwegs
- Sicherung eines Netzes von übergeordneten Freiraumverbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Von diesen Maßnahmen sind in Planung bzw. fertig gestellt:

ÖPNV-Schienennetz (siehe Übersichtsplan):

- In Betrieb:
  (1) U 3 zwischen Friedrich-Ebert-Platz und Gustav-Adolf-Straße

- Im Bau:
  (2) U 3 zwischen Friedrich-Ebert-Platz und Nordwestring
  (Inbetriebnahme 2016 vorgesehen)
  (3) U 3 zwischen Gustav-Adolf-Straße und Großreuth b. Schweinau
  (Baufertigstellung voraussichtlich 2019)
  (4) Straßenbahnverlängerung von Thon bis Am Wegfeld (Inbetriebnahme Dezember 2016)

- In Planung (Planfeststellung läuft):
  (5) Weiterbau U 3 zwischen Großreuth b. Schweinau und Gebersdorf

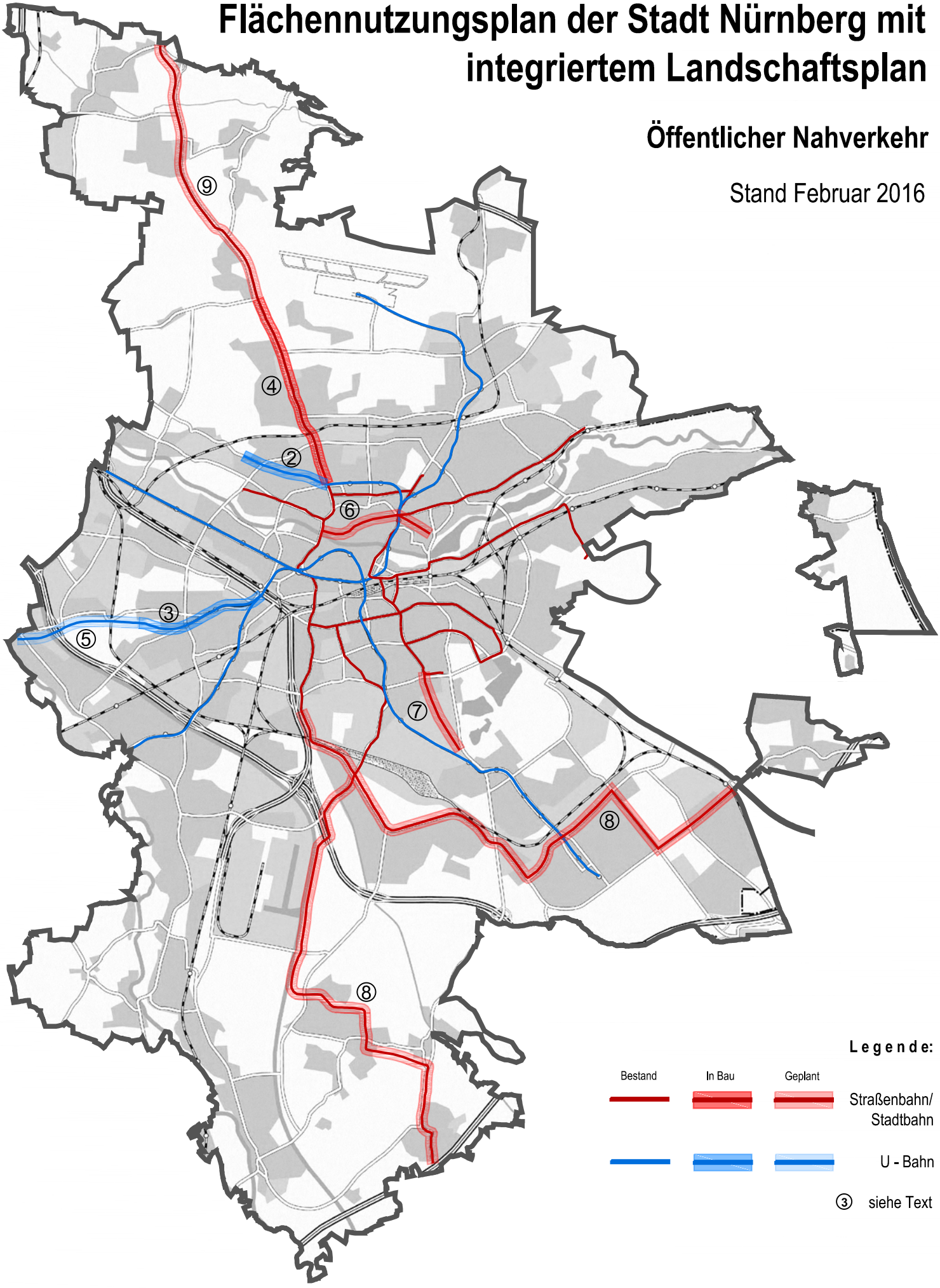
- Im Nahverkehrsentwicklungsplan 2025+ (NVEP) wurde untersucht, welche weiteren Ausbaumaßnahmen im Schienennetz verkehrlich und wirtschaftlich sinnvoll wären. Folgende Projekte werden als verfolgenswerte Maßnahmen im NVEP vorgeschlagen:
  (6) Altstadtquerung der Straßenbahn (Baustufe 1) und Verlängerung als sog. Campuslinie zur Georg Simon Ohm-Hochschule (Baustufe 2)
  (7) Straßenbahnverlängerung ins Areal des ehemaligen Südbahnhofs / Brunecker Straße
  (8) Straßenbahn nach Kornburg einschließlich Minervastraße (Baustufe 1) und Verlängerung von Worzeldorfer Straße zum S-Bahnhof Fischbach (Baustufe 2)
  (9) Straßenbahnverlängerung von Am Wegfeld nach Erlangen, Uni Süd-Campus.

  Für zwei weitere als verfolgenswert eingestufte Maßnahmen im NVEP (Durchbindung Gräfenbergbahn mit Rangaubahn, U-Bahn nach Stein) besteht aus verschiedenen Gründen keine mittelfristige Realisierungschance.

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

Öffentlicher Nahverkehr

Stand Februar 2016



Legende:

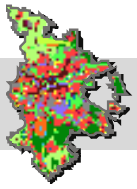
Bestand | In Bau | Geplant

Straßenbahn/ Stadtbahn

U - Bahn

③ siehe Text

Kartengrundlage: Geobasisdaten ©Bayerische Vermessensverwaltung 2015



Motorisierter Individualverkehr (siehe Übersichtsplan):

Im FNP ist das Hauptverkehrsstraßennetz entsprechend dem gültigen Generalverkehrsplan (GVP) dargestellt.

Das Nürnberger Straßennetz ist weitgehend ausgebaut und kann den notwendigen Kfz-Verkehr, wie z.B. den Wirtschaftsverkehr, leistungsfähig abwickeln. Zuletzt wurde im November 2015 der Abschnitt der Höfener Spange zwischen Virnsberger Straße und Leyher Straße fertiggestellt und für den Verkehr freigegeben. Ergänzungen im Straßennetz sind nur zur Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete erforderlich (Neue Rothenburger Straße, Umgehung Worzeldorf). Vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Stadt Nürnberg, den nicht notwendigen Kfz-Verkehr möglichst auf die Verkehrsarten des Umweltverbundes zu verlagern, um die Lebensqualität in der Stadt zu verbessern und den Wegzug aus der Stadt ins Umland zu verhindern, muss überprüft werden, ob die übrigen im FNP dargestellten, aber noch nicht realisierten Straßenbauprojekte noch notwendig sind.

- Planung im Zusammenhang mit Gebietsentwicklung:
  (1) Umgehung Worzeldorf: Planung im Zusammenhang mit der Entwicklung der im FNP dargestellten neuen Wohnsiedlungsflächen in diesem Bereich;
  (2) Neue Rothenburger Straße: Planung im Zusammenhang mit den städtebaulichen Planungen im Tiefen Feld und der U3-Verlängerung (s.o.)

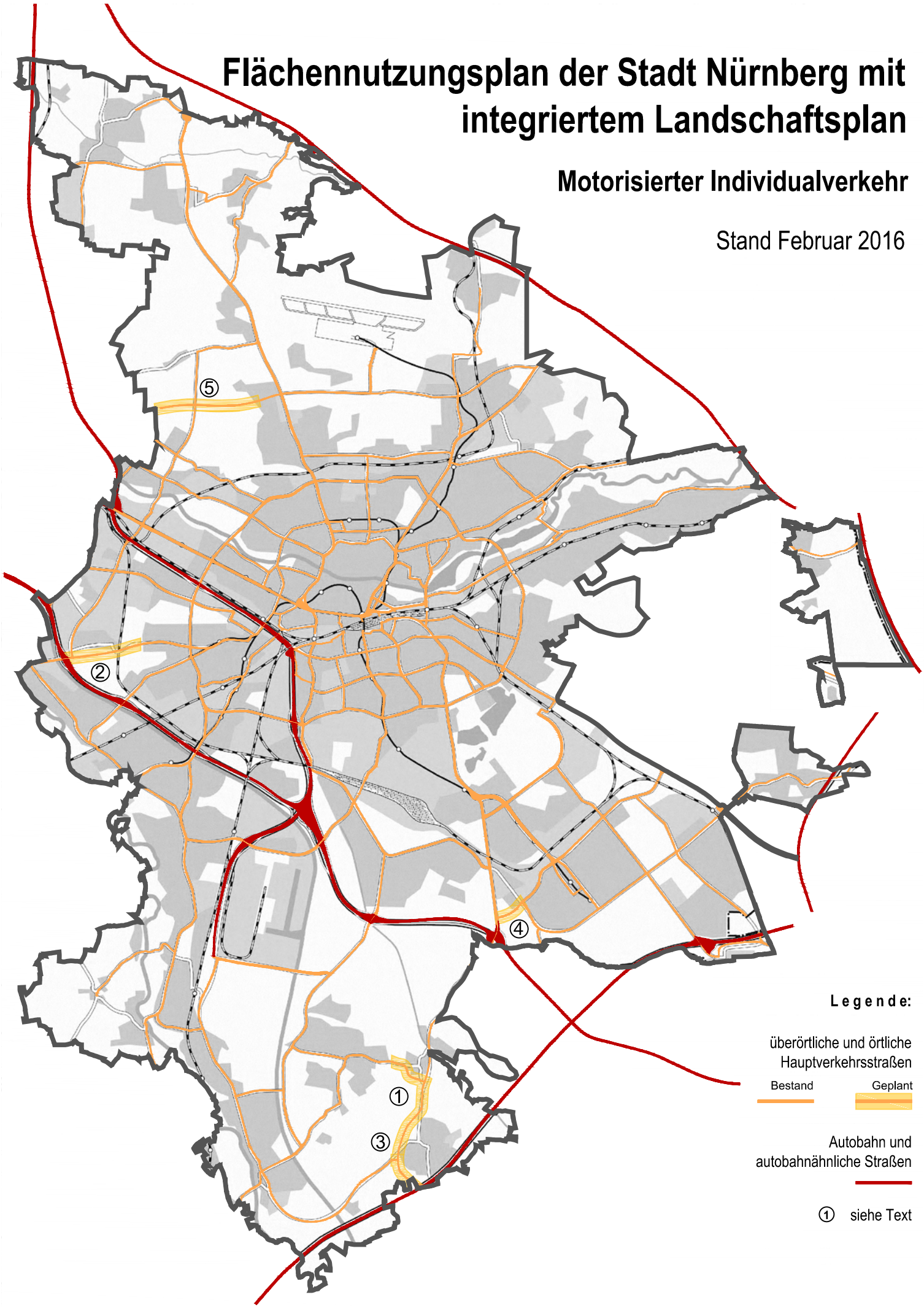
- Planung noch nicht begonnen:
  (3) Staatsstraße St 2406, Ortsumgehung Kornburg (Planung durch Freistaat/ Staatliches Bauamt)
  (4) Verlängerung Breslauer Straße

- Planung in Abstimmung mit der Stadt Fürth:
  (5) Bamberger Straße: mit Beschluss des AfV vom April 2016 wurde die „kleine Lösung“ festgelegt, die in Schritt eins den Durchgangsverkehr durch Schnepfenreuth mit verkehrsrechtlichen Maßnahmen minimieren soll um in Schritt zwei einen minimalen Straßenneubau vom Spargelfeldweg bis zum Anschluss an die Bamberger Straße / Erlanger Straße zu erreichen.

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

Motorisierter Individualverkehr

Stand Februar 2016



Legende:

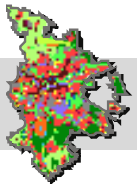
überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Bestand — Geplant

Autobahn und autobahnähnliche Straßen

① siehe Text

Kartengrundlage: Geobasisdaten ©Bayerische Vermessensverwaltung 2015



Übergeordnete Freiraumverbindungen

Die übergeordneten Freiraumverbindungen sind sowohl Darstellungen der Verkehrsplanung als auch ein Element des integrierten Landschaftsplans. Übergeordnete Freiraumverbindungen sind innerstädtische Wegeverbindungen abseits der Hauptverkehrsstraßen, eine Kombination aus wichtigen Fußwegen, Radwegen, verkehrsberuhigten Bereichen sowie Grünflächen und landschaftlichen Leitlinien. Sie sind Baustein einer integrierten Stadt- und Verkehrsplanung mit der Zielsetzung eines stadtverträglichen und an menschlichen Bedürfnissen orientierten Verkehrs. Damit ist es dem nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer möglich, sich innerhalb des Stadtgebietes zu Fuß oder mit dem Fahrrad - auch über größere Entfernungen hinweg - sicher und weitgehend abgasfrei zu bewegen sowie aus Stadtteilen mit hohem Grünflächendefizit in die öffentlich nutzbaren begrünten Freiräume am Stadtrand zu gelangen. Die Umsetzung dieses Wegenetzes ist als Langzeitaufgabe zu sehen; es ist in Teilabschnitten mit bereits existierenden Wegesystemen, z.B. dem Radwegenetz, identisch.

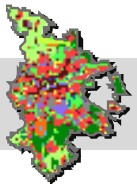
Die Ausweisung der „Nord-Süd-Achse“ als Pilotprojekt soll zeitnah realisiert werden; eine Broschüre zur Öffentlichkeitsarbeit (bearbeitet vom Umweltamt) erschien im Oktober 2008.

In den letzten Jahren wurden ferner fertig gestellt:

- Geh-/Radweg entlang der Regensburger Straße (Nordseite) zwischen Breslauer Straße und Anschluss zum Forstweg Richtung Tiergarten
- Geh-/Radweg zwischen Barlachstraße und An der Radrunde (parallel zu Stadtbahntrasse)
- Sanierung der Tullnaustraße unter dem Aspekt der Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Geh-/Radweg zwischen Gleißhammerstraße und Goldbachstraße
- Geh-/Radweg zwischen Grolandstraße und Nordring
- Geh-/Radweg am Nordostbahnhof
- Geh-/Radweg am Karl-May-Weg.

Beschildert wurden die Routen Schniegling – Erlenstegen sowie Schniegling – Buch – Boxdorf – Großgründlach - Kraftshof. In Planung ist die Beschilderung der Routen St. Peter – Dutzendteich – Langwasser Süd sowie Tullnau - Zerzabelshof.

Beschlossene Planungen liegen vor für Nordbahnhof und Nordwestbahnhof. Für Nordbahnhof und Ringbahn sind im MIP Mittel eingestellt; die Realisierung scheitert derzeit am Grunderwerb.



Landschaft, Freiraum, Umwelt (integrierter Landschaftsplan)

Im Landschaftsplan werden sowohl die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch die Sicherung und Planung von Freiflächen für die Erholung im Sinne einer nachhaltigen Gesamtstadtentwicklung dargelegt.

Durch die Landschaftsplanung sollen folgende Zielsetzungen innerhalb der Stadt Nürnberg erreicht werden:

- die Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Freiräume und Grünflächen,
- die Erhaltung und Entwicklung der naturraumtypischen Vielfalt von Arten und Lebensgemeinschaften,
- der Schutz natur- und kulturraumtypischer Landschaftsbilder, historischer Kulturlandschaften sowie erlebnisreicher Erholungslandschaften,
- die Sicherung und Förderung biologisch funktionsfähiger Böden und Wasserkreisläufe,
- der Schutz des Bioklimas und unbeeinträchtigter Luft.

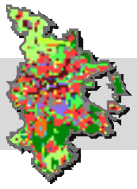
Die Landschaftsplanung erleichtert zudem die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie gibt wichtige Hinweise für eine inhaltliche und räumliche Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Kulisse der Ausgleichsflächen ist in Form von Schwerpunktgebieten der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbunds im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Stadt Nürnberg kann somit frühzeitig Ausgleichsflächen erwerben und in das städtische Ökokonto einbuchen.

Darüber hinaus soll die Landschaftsplanung dazu beitragen, folgende gemeinwohlorientierte Aufgaben zu erfüllen:

- Flächeninanspruchnahme: Lenkung der Flächeninanspruchnahme in ökologisch weniger sensible Bereiche.
- Hochwasserschutz: Förderung des Wasserrückhaltes in der Fläche, Sicherung und Entwicklung von Wasserrückhalteräumen
- Klimaschutz, Anpassung an die Folgen des Klimawandels: Sicherung und Entwicklung von innerörtlichen Grünflächen und Freiflächen als Frischluft- und Kaltluftbahnen sowie von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten zur Reduzierung der innerörtlichen Erwärmung und der Feinstaubbelastung.
- Gesundheitsvorsorge: Sicherung und Entwicklung von Spiel-, Sport- und Erholungsflächen, von Naturerlebnisräumen sowie des Systems aus übergeordneten Freiraumverbindungen.
- Biodiversität: Sicherung von Biotopverbundsystemen und wertvollen Lebensräumen.

Landschaftsentwicklung

Das Ziel der Landschaftsentwicklung im stadtnahen Außenbereich ist der Erhalt und die Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaften. Die äußeren Landschaften bilden einen facettenreichen Grüngürtel um die Stadt. Insbesondere die Darstellungen der großen Waldflächen im Osten, der Flächen für die Landwirtschaft im Norden und Süden sowie großräumige und entlang von Fließgewässern dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Verwirklichung der formulierten Ziele für die Landschaftsentwicklung.



- **Schutzgebiete**

  Aus Sicht der Landschaftsplanung wertvolle Flächen und Einzelobjekte werden durch Ausweisung als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil vor konkurrierenden Flächenansprüchen geschützt. Durch konsequente Anwendung der Landschaftsschutzverordnung (LSchVO) ist es in den vergangenen Jahren gelungen, trotz zunehmender Begehrlichkeiten die Schutzgebietsflächen in ihrem Umfang nicht nur im Wesentlichen zu erhalten, sondern durch Einbeziehung der Waldfläche auf dem Gleisdreieck in Langwasser um 12 ha zu vergrößern.

  Im Bereich der Naturschutzgebiete und der unter Schutz gestellten Landschaftsbestandteile ergaben sich bislang keine Änderungen, derzeit wird die Ausweisung des Oberen Pegnitztals als Naturschutzgebiet diskutiert. Die Anzahl der Naturdenkmale erhöhte sich durch Neuausweisungen von alten oder seltenen Bäumen seit 2003 von ursprünglich 38 Objekten auf inzwischen 98. Bei den neu ausgewiesenen Naturdenkmalen handelt es sich ausnahmslos um alte oder seltene Bäume.

- **Maßnahmen der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems**

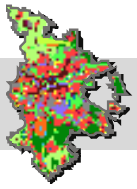
  Wesentliche Grundlage für die Planung der Maßnahmen der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundkonzeptes ist die Stadtbiotopkartierung. Die Stadtbiotopkartierung, die der Aufstellung des FNP zugrunde lag, basierte auf einer Kartierung von 1986 bis 1988. Inzwischen liegt eine Aktualisierung der Biotopkartierung vor, die im Dezember 2008 abgeschlossen wurde. Die neue Kartierung umfasst insgesamt 843 Biotope in 2457 Einzelflächen.

  Die Umsetzung des im FNP dargestellten Biotopverbundsystems erfolgt (durch zielgerichtete Festsetzungen in Bebauungsplänen und anderen flächenbezogenen Planungen) sukzessive in entscheidendem Maße über das Ökokonto, über Projekte wie „Sandachse Franken“, Umsetzungskonzepte des Naturschutzes oder Grünflächenpflegekonzepte von SÖR sowie durch Maßnahmen des Landschaftspflegeverbandes und der seit 2011 eingerichteten Biodiversitätsagentur.

Hochwasserschutz

Die Thematik des Hochwasserschutzes hatte im Verfahren zur Aufstellung des wirksamen FNP noch keine große planungsrechtliche Relevanz. Dies hat sich jedoch durch den sich inzwischen abzeichnenden Klimawandel und daraufhin erfolgter gesetzlicher Neuregelungen deutlich geändert.

Mit der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) jeweils zum 01.03.2010 mussten bis Ende 2013 für das Stadtgebiet mögliche Überschwemmungsgebiete mit hohem Schadenspotenzial an Gewässern auf der Basis eines 100-jährlichen Hochwassers (= HQ100) ermittelt und per Rechtsverordnung festgesetzt werden (sog. **Risikogebiete**). Nachdem angesichts der kurzfristigen Zeitschiene dieser Termin nicht eingehalten werden konnte, war eine anderweitige rechtliche Sicherung einschl. der weiteren notwendigen Schritte (z. B. Erarbeitung und Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen) mindestens **bis 2019** erforderlich (Zeitplan der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie – HWRM-RL). Zusätzlich sind nach der HWRM-RL **bis 2015** Hochwasserrisikomanagementpläne durch die Regierung von Mittelfranken zu erstellen. Insgesamt soll eine Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes erreicht werden.



Folgende Verfahren zur Festsetzung von Überschwemmungsgebieten durch Rechtsverordnung sind inzwischen abgeschlossen:

- Rednitz im gesamten Stadtgebiet;
- Gewässersystem Entengraben im südlichen Stadtgebiet (Eibach, Reichelsdorf, Weiherhaus, Herpersdorf, Gaulnhofen und Worzeldorf) mit Entengraben, Eichenwaldgraben, Gaulnhofer Graben und Rötegraben;
- Gewässersystem Langwassergraben im Ortsteil Altenfurt mit Langwassergraben, Katzengraben und Oberer Brandgraben.
- Folgende Überschwemmungsgebiete wurden vorläufig gesichert:
- Hirschsprunggraben (Ortsteil Ziegelstein),
- Bucher Landgraben ab Regenrückhaltebecken Ziegelstein (Flughafen) bis Stadtgrenze Nürnberg/Fürth,
- Gründlach mit Nebengräben im Bereich Kraftshof, Neunhof, Boxdorf, Großgründlach, Kleingründlach,
- Hülzlgraben im Bereich Laufamholz.

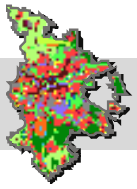
Im Rahmen eines HQ 100 wurden folgende Gewässersysteme auf einer Prioritätenliste der Projektgruppe Hochwasser benannt; für diese Gewässersysteme sind noch Überschwemmungsgebiete zu ermitteln bzw. vorläufig zu sichern:

- Gewässersystem Fischbach mit Hartgraben, Augraben und Flachsröstgraben im Bereich Fischbach, Volkspark Dutzendteich/Luitpoldhain und Gleißhammer (vorläufige Sicherung beabsichtigt im Herbst 2015),
- Goldbach im Bereich Zerzabelshof, Gleißhammer und Wöhrd (vorläufige Sicherung beabsichtigt im Herbst 2015),
- Wetzendorfer Landgraben im Bereich Wetzendorf (Ermittlung des Überschwemmungsgebietes ist noch zu klären),
- Brünnelgraben im Bereich Falkenheimsiedlung (Ermittlung des Überschwemmungsgebietes derzeit anvisiert 2017)
- Krottenbach im Bereich Krottenbach (Ermittlung des Überschwemmungsgebietes derzeit anvisiert 2018),
- Pegnitz/Tiefgraben (Überrechnung durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg anvisiert voraussichtlich ab 2019).

Das WHG schließt die Ausweisung **neuer** Baugebiete in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne aus (außer die in § 78 Abs. 2 WHG genannten Kriterien werden kumulativ eingehalten). Dies betrifft auch Bauflächendarstellungen in Flächennutzungsplänen, da aus diesen kein Bebauungsplan entwickelt werden kann. Die im FNP der Stadt Nürnberg dargestellten neuen Bauflächen sind hiervon nicht betroffen.

Amtlich festgesetzte sowie vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im FNP und in den Bebauungsplänen nachrichtlich zu übernehmen; überschwemmungsgefährdete Gebiete sind als zu sichernde Überschwemmungsgebiete zu vermerken.

Neben Überflutungen durch Hochwasserereignisse sind in den letzten Jahren auch Überflutungen durch lokale, örtlich begrenzte **Starkregen** verstärkt in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung gerückt. Die kommunale Überflutungsvorsorge sollte nach Auffassung des Umweltamtes wegen der dabei auftretenden Schäden auch auf solche Starkregenereignisse ausgeweitet werden. Die deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft (DWA) befasst sich derzeit mit der Thematik; in diesem Rahmen ist auch die Relevanz für die kommunale Flächennutzungsplanung zu klären.



Altlasten, Bodenverunreinigungen

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im FNP sind dem gemäß

- 16 Standorte als „kontaminierte Fläche“ (Darstellung im Plan durch geschlossene Raute),
- 21 Standorte als Fläche mit Kontaminationsverdacht (Darstellung im Plan durch gestrichelte Raute) gekennzeichnet.

Bei 6 Standorten wurde die Altlastensituation im Zusammenhang mit einer Umnutzung näher untersucht und, soweit erforderlich, Kontaminationen saniert oder behandelt. 11 der gekennzeichneten Standorte befinden sich derzeit in der Altlastenbearbeitung (Stand Juni 2015).

Ausgleichs- und Kompensationsflächen, Ökokonto

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Maßnahmen des Artenschutzes sollen schwerpunktmäßig in den im FNP dargestellten „Schwerpunktgebieten der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems“ durchgeführt werden. Diese Flächen sind damit „Bauvoraussetzungsflächen“; ihre Verfügbarkeit in ausreichendem Umfang Voraussetzung jeglicher Siedlungs- und Bautätigkeit.

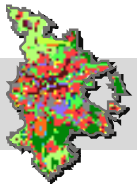
Der Umfang dieser im FNP dargestellten Schwerpunktgebiete beträgt ca. 1540 ha; dies reicht nominell für die im FNP dargestellten neuen Siedlungsflächen aus. Die Verfügbarkeit dieser Flächen wird derzeit vor allem über das städtische Ökokonto geregelt. Seit dem Aufbau des Ökokontos 2005 wurden 44,3 ha an planexternen Ausgleichsflächen, überwiegend in den Schwerpunktgebieten der Landschaftsentwicklung, bevorratet und mittels landschaftspflegerischer Maßnahmen ökologisch aufgewertet, davon 16,1 ha in den Jahren 2011 – 2015.

In der bauleitplanerischen Praxis hat sich gezeigt, dass Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs weitgehend innerhalb der Baugebiete selbst realisiert werden können. Anders ist dies beim gesetzlichen Artenschutz, der zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des FNP noch nicht existierte. Insbesondere Maßnahmen für Bodenbrüter (Kiebitz, Feldlerche u.a. Vögel) können nur auf landwirtschaftlichen Freiflächen realisiert werden, die aber im Stadtgebiet, u.a. wegen der Flächenansprüche der Landwirtschaft selbst, bei weitem nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung stehen. Folge ist, dass im FNP dargestellte Potenziale (z.B. Schmalau-Ost) nicht vollständig zur Baureife entwickelt werden können. Als Konsequenz hat der Stadtplanungsausschuss in seiner Sitzung am 09.06.2016 die Verwaltung beauftragt, ein Artenschutzkonzept aufzustellen.

Die im FNP als Flurdurchgrünung dargestellten Maßnahmen werden ebenfalls im Rahmen des Ökokontos realisiert. Es handelt sich dabei um Einzelflächen mit Trittsteinfunktion für das Biotopverbundsystem und zur Ergänzung größerer, zusammenhängender Lebensräume. Ortsrandeingrünungen werden dagegen in Bebauungsplänen auf den Bauflächen festgesetzt und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

Grünflächenentwicklung

Die Grünflächenentwicklung soll durch Erhaltung und Ausbau eines vielfältig verknüpften, innerstädtischen Grünflächennetzes mit hohem Gebrauchs- und Gestaltwert erfolgen. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung gliedernder Großgrünstrukturen und eines Grünflächenverbundes. Zur Konkretisierung der formulierten Ziele für die Grünflächenentwicklung werden Maßnahmen zur Grünflächenversorgung und ein Konzept für übergeordnete Freiraumverbindungen (s. Kapitel „Verkehr“) vorgelegt.



➢ **Bereiche für Grünflächenentwicklung**

Zur Verringerung des Grünflächendefizits in dicht bebauten Bereichen mit überwiegendem Geschosswohnungsbau werden im FNP ausgewählte, nicht oder nicht vollständig bebaute Standorte mit dem Symbol für Grünflächenentwicklung gekennzeichnet. Für die sechs im FNP konkret benannten Standorte (siehe Übersichtsplan) liegt folgender Sachstand vor:

- **Sündersbühl, Sportplatz G.Q. Atletico an der Siegelsdorfer Straße**

Die Wohnbebauung und eine ca. 2300 qm große Grünfläche sind realisiert.

- **Gostenhof Austraße, Containerbahnhof**

Der Containerbahnhof wurde in den Hafen verlegt; auf dem Großteil der Fläche wurde die neue Zentralwerkstatt der DB Regio errichtet. Über die künftige Nutzung der verbleibenden Restflächen (Dreiecksfläche an der Bahnstrecke nach Fürth sowie eine Fläche an der Adam-Klein-Straße) wird mit der DB AG verhandelt. Da der Bereich inzwischen Bestandteil des Stadterneuerungsgebiets Weststadt ist, besteht die Chance, den Ankauf von Teilflächen und den Ausbau zu einer Grünfläche teilweise über Fördermittel der Stadterneuerung zu finanzieren.

- **Leyh, Acker an der Rauhäckerstraße**

Die Wiesenfläche ist noch vorhanden, aber nicht als Grünanlage ausgebaut.

- **Gostenhof, VAG-Betriebshof zwischen Maximilianstraße und Mannertstraße**

Die Realisierung ist voraussichtlich nicht möglich, weil die geplante Feuerwache und die Erweiterung der Justizvollzugsanstalt die gesamte Fläche benötigen.

- **Altstadt, Innenhof zwischen Weißgerbergasse und Spielzeugmuseum**

Die Fläche wird nach wie vor als Parkplatz genutzt. (Der nebenan neu angelegte Spielplatz ist Teil des Spielzeugmuseums und nur für Museumsbesucher nutzbar und kostenpflichtig.)

- **Rennweg Heerwagenstraße, Mammutgelände**

Kindertagesstätte und Jugendhaus sind inzwischen fertig gestellt, die öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz ist ausgebaut.

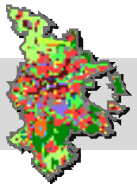
Darüber hinaus werden an weiteren innerstädtischen Standorten mit Grünflächendefizit, die im Zuge der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden, Grünflächen geplant. Zu nennen sind hier:

- **Kohlenhof (ehem. Hauptgüterbahnhof)**

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen Bahnfläche ist auch eine öffentliche Grünfläche von ca. 8000 m² geplant.

- **Quelle-Areal**

Für die Umgebung des ehemaligen Quelle-Versandzentrums an der Fürther Straße wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 4590 durchgeführt. Ziel ist die langfristige Sicherung des Areals als Gewerbe- und Wohnstandort; dazu gehört die Schaffung öffentlicher Grün- und Freiflächen und –verbindungen zur Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen und Sicherstellung des Bedarfs an Erholungseinrichtungen im Stadtteil.



- **AEG-Areal**

Für das ehemalige AEG-Areal an der Fürther Straße ist seitens des Freistaats Bayern die Errichtung eines Hochschulcampus vorgesehen. Genaue Planungen liegen noch nicht vor.

- **Brunecker Straße**

Entsprechend der Rahmenvereinbarung mit dem Eigentümer aurelis Real Estate und dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs werden auf dem Areal Brunecker Straße Grün- und Freiflächen im Umfang von 28 – 32 ha geplant, darunter eine „Grüne Mitte“ mit einem Stadtteilpark von ca. 7 ha.

- **Wetzendorf, nördlich Parlerstraße**

Für diesen Bereich wurde im Stadtplanungsausschuss am 10.12.2015 das Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 eingeleitet. Inhalt des Strukturplans ist neben der Mobilisierung von im FNP bereits gesicherten Wohnbauflächen die Entwicklung eines ca. 11 ha großen, multifunktional nutzbaren Stadtteilparks entlang des Wetzendorfer Landgrabens, entsprechend dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept.

➢ **Gliedernde Grünverbindungen**

Im FNP sind Wohnbauflächen dargestellt, bei deren Entwicklung eine besondere Notwendigkeit für gliedernde Grünverbindungen gesehen wird. In Bereichen, für die hierfür noch keine konkretisierende Planung vorliegt, wird das Erfordernis einer quantitativ und qualitativ angemessenen Grünflächenausstattung sowie die Zielsetzung durchgängiger und vernetzter Grünzüge durch das Symbol „Bereich für gliedernde Grünverbindungen“ zum Ausdruck gebracht. Die symbolische Darstellung (siehe Übersichtsplan) betrifft folgende Planungsbereiche:

- **Nordostbahnhof**

Im Bebauungsplan Nr. 4318 ist die geplante Freiraumverbindung vom Nordostbahnhof zum geplanten Ringbahnradweg festgesetzt. Sie verläuft entlang der Kleingärten an einer mit Gehölzen bestandenen Böschung.

- **Wetzendorf, Bielefelder Straße**

Im Rahmenplan werden die erforderlichen Wegeverbindungen und die Freiraumverbindung in Nord-/Südrichtung berücksichtigt. Die Wegeverbindungen verlaufen überwiegend in Grünzügen, die an mehreren Stellen zu Grünanlagen aufgeweitet werden.

- **Großreuth bei Schweinau, Verbindung vom Westpark zum Tiefen Feld**

Im Bebauungsplan Nr. 4601 für den Gesamtbereich (Aufstellungsbeschluss) werden die erforderlichen Wegeverbindungen und die Freiraumverbindung, die den Westpark mit dem Tiefen Feld verbinden sollen, berücksichtigt. Die Wegeverbindungen verlaufen überwiegend in Grünzügen, die an mehreren Stellen zu Grünanlagen aufgeweitet werden. Im Teilbebauungsplan Nr. 4614 (für den zentralen Bereich um den künftigen U-Bahnhof) soll der Grünzug festgesetzt werden.

- **Langwasser T, Neubau Bertolt-Brecht-Schule**

Die Freiraumverbindung zur Großen Straße ist im Bebauungsplan Nr. 4302 berücksichtigt. Sie verläuft in einem Grünzug. Der geplante Neubau der Bertolt-Brecht-Schule (Bebauungsplan Nr. 4630) berücksichtigt ebenfalls eine Wegeverbindung in Fortsetzung der Großen Straße nach Süden.

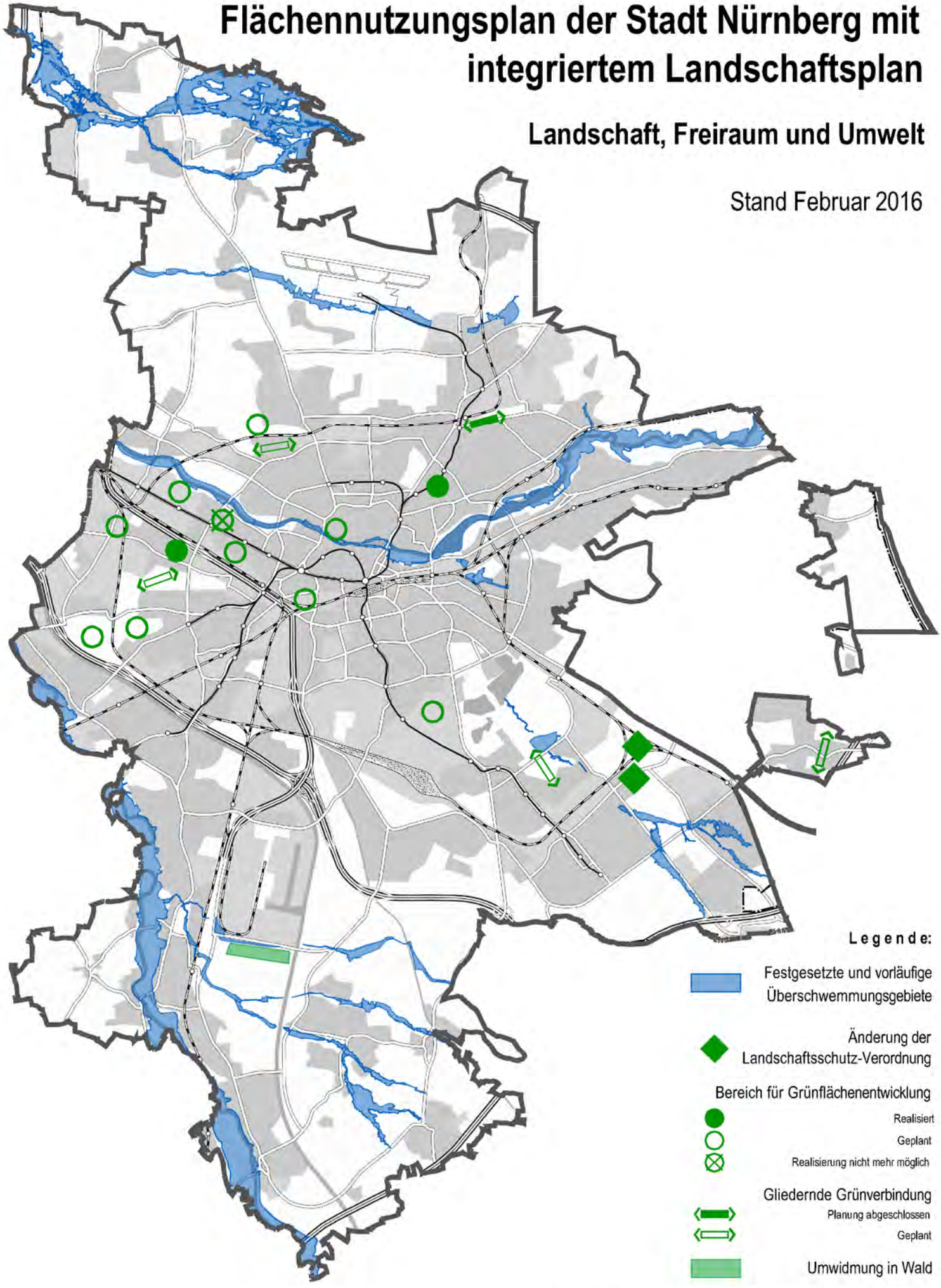
- **Fischbach, Am Feuchter Brücklein**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4434 ruht.

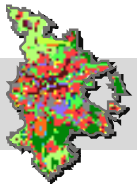
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

Landschaft, Freiraum und Umwelt

Stand Februar 2016



Kartengrundlage: Geobasisdaten ©Bayerische Vermessensverwaltung 2015



Aktualisierung des FNP durch Änderungsverfahren

Wirksame Änderungen

- **4. Änderung: Bereich Löwenberger Straße (wirksam seit 08.02.2012)**

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Altenfurt unmittelbar westlich des S-Bahnhofs Fischbach, und war im FNP zu Beginn des Verfahrens als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

In dem Planungsgebiet beabsichtigte ein Unternehmen, einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zu errichten und das momentan genutzte Gebäude einer anderen Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Ziel der FNP-Änderung sowie des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4571 war es, eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung über das beabsichtigte Einzelvorhaben hinaus sicherzustellen und die vorhandenen bzw. prognostizierten Konflikte insbesondere mit der angrenzenden Wohnbebauung im Verfahren zu klären. Das Vorhaben ist inzwischen realisiert.

- **10. Änderung: Bereich Herbststraße (wirksam seit 16.04.2014)**

Der Änderungsbereich liegt im Nürnberger Westen, unmittelbar südlich der Rothenburger Straße und östlich der Ringbahn.

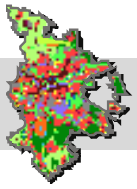
Ziel der FNP-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4608 war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Realschule sowie einer Fachoberschule mit angeschlossener Sporthalle. Durch die stetig steigenden Schülerzahlen in diesem Schulzweig war die zeitnahe Errichtung einer weiteren Schule im westlichen Stadtgebiet erforderlich geworden.

In Bearbeitung befindliche bzw. projektierte Änderungen

- **1. Änderung: Bereich Kohlenhof**
  (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss am 29.03.2006)

Der Bereich des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs am Kohlenhof ist derzeit noch als Bahnfläche gewidmet und dem entsprechend im FNP als Verkehrsfläche/ Bahnanlage dargestellt. Über das Areal verläuft die geplante „Neue Kohlenhofstraße“ als leistungsfähige neue Zufahrt zum Frankenschnellweg. Zugleich soll das gesamte Areal, entsprechend den gemeinsam mit dem Eigentümer aurelis vereinbarten Zielen, als Standort für Gewerbe und Dienstleistung sowie ergänzend stadtteilbezogener Einzelhandel und Grünflächen entwickelt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4535 im Parallelverfahren geschaffen werden.

Eine Klage gegen den Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Frankenschnellwegs mit neuer Kohlenhofstraße wurde vom Bayer. VGH an den Europäischen Gerichtshof verwiesen. Damit liegen die Voraussetzungen für die Fortführung des FNP-Änderungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens noch nicht vor.



- **2. Änderung: Trasse der ehemaligen Bibertbahn**
  (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss am 16.05.2007)

Die Trasse der ehemaligen Bibertbahn zwischen dem Bahnhof Nürnberg-Stein und der Stadtgrenze ist derzeit noch als Bahnfläche gewidmet und im FNP dem entsprechend als Verkehrsfläche/ Bahnanlage dargestellt. Die Trasse befindet sich größtenteils noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG (DB AG).

Zur Sicherung einer geplanten Fuß-/Radwegverbindung und von Flächen für den Bau der U-Bahnlinie 3 wurde das Parallelverfahren zur Änderung des FNP sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4556 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Derzeit wird geprüft, welche weiteren Schritte zur Realisierung der Wegeverbindung erforderlich sind. Hierzu wurde im Stadtplanungsausschuss am 29.01.2015 ein Bericht vorgelegt.

- **3. Änderung: Bereich Virnsberger Straße**
  (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss vom 22.11.2007)

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Kleinreuth bei Schweinau, westlich der Ringbahn, und ist im FNP als gewerbliche Baufläche sowie als Sonderbaufläche/ großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Die FNP-Änderung sowie die im Parallelverfahren durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4544 dienen dem Ziel, ein Sondergebiet für Einzelhandel und ein Gewerbegebiet auszuweisen, um das Gebiet aus gesamtstädtischer Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

- **6. Änderung: Bereich Breslauer Straße/ Gleiwitzer Straße (Langwasser-Bad)**
  (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss am 13.07.2011)

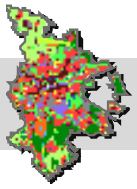
Der Änderungsbereich umfasste ursprünglich das gesamte, ca. 5,7 ha große Areal des ehemaligen Hallenfreibads Langwasser an der Breslauer Straße/ Ecke Gleiwitzer Straße. Das Areal ist derzeit im FNP als Grünfläche/ Freibad dargestellt.

Für den Neubau des Schwimmzentrums Langwasser wurde der Bebauungsplan Nr. 4613 aus dieser Darstellung entwickelt. Die verbleibende Restfläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans ist die Änderung des FNP notwendig.

- **7. Änderung: Bereich Sigmundstraße/ Lenkersheimer Straße**
  (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss am 03.02.2010)

Der Änderungsbereich umfasst das Areal der ehem. „Garten-Quelle“ an der Sigmundstraße/ Lenkersheimer Straße. Diese Flächen sind für die städtebauliche Entwicklung und den Erhalt von Flächen für klassisches Gewerbe im Bereich der Sigmundstraße von besonderer Bedeutung. Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4588 soll deshalb die Steuerung der Art der Nutzung hin zu Gewerbe sowie die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen durch eine Veränderungssperre ermöglicht werden.

Das Areal ist im FNP als Sonderbaufläche/ großflächiger Einzelhandel dargestellt. Der BPlan mit den beschriebenen Zielsetzungen kann damit nicht aus den wirksamen FNP-Darstellungen entwickelt werden.



- **8. Änderung: Bereich Brunecker Straße**
  (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss am 28.10.2015)

Der Änderungsbereich umfasst das Areal des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße, westlich der Münchener Straße, südlich der Hasenbucksiedlung, nordöstlich des Rangierbahnhofs. Der Bereich ist derzeit, entsprechend der früheren eisenbahnrechtlichen Widmung, als Verkehrsfläche/ Bahnanlage sowie gewerbliche Baufläche dargestellt. Inzwischen wurde praktisch die gesamte Fläche von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt.

Für dieses Areal wurde inzwischen ein von aurelis ausgelobter städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der wiederum die Grundlage für das FNP-Änderungsverfahren und die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren darstellen soll.

- **9. Änderung: Bereich Regensburger Straße/ Dürrenhofstraße**
  (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss am 08.06.2011)

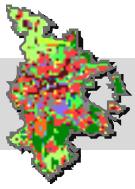
Der größte Teil des Areals am Südausgang des Dürrenhoftunnels befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG (DB AG). Die dort früher befindlichen Nutzungen der DB AG wurden inzwischen auf das Gelände der neuen Zentralwerkstatt der DB Regio in Gostenhof verlagert. Damit kann das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Steckbrief der Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt und der DB AG von 2003 ist als gemeinsam vereinbartes Nutzungsziel Mischnutzung (Dienstleistung und Wohnen) sowie arten- und Biotopschutz in Teilbereichen formuliert. Zur Entwicklung des Areals sind die südlich angrenzenden, in privatem Eigentum befindlichen und gewerblich genutzten Flächen an der Stephanstraße einzubeziehen. Aktuell ist die Entwicklung blockiert, da das Areal von der DB AG bis auf Weiteres für betriebsnotwendig erklärt wurde.

- **11. Änderung: Bereich Bertolt-Brecht-Schule**
  (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss am 21.11.2013)

Das Gebäude der Bertolt-Brecht-Gesamtschule in Langwasser ist wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig und soll durch einen Neubau an der Karl-Schönleben-Straße, am Ende der Großen Straße, ersetzt werden. Das Grundstück des derzeitigen Schulgebäudes soll nach Inbetriebnahme des Neubaus und Abbruch der alten Schule einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Inzwischen wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4630 für die neue Schule als beschleunigtes Verfahren auf der Grundlage von § 13 a BauGB, also ohne FNP-Änderung, eingeleitet. Der FNP ist dann nach Abschluss des Verfahrens anzupassen. Die planungsrechtliche Umwidmung des alten Schulgrundstücks wird im förmlichen (Parallel-)Verfahren einschließlich FNP-Änderung durchgeführt.



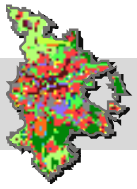
- **12. Änderung: Bereich südlich der Wiener Straße (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss am 22.10.2014)**

Die gewerbliche Baufläche auf den Waldflächen südlich der Wiener Straße, das sogenannte Hafenindustriegebiet Süd (HIG-Süd), war jahrzehntelang eines der umstrittensten Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet Nürnberg.

In seiner Sitzung am 23.07.2014 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt,

- das Änderungsverfahren zur Herausnahme des HIG-Süd aus dem FNP einzuleiten,
- im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts qualitativ gleichwertigen und flächengleichen Ersatz bereit zu stellen.

Das Verfahren zur Änderung des FNP im Bereich südlich der Wiener Straße wurde nach Begutachtung im Stadtplanungsausschuss am 13.11.2014 durch Beschluss des Stadtrates am 20.11.2014 eingeleitet.



Vormerkungen

Freigestellte ehemalige Bahnflächen

In der Zeit seit Wirksamwerden des FNP sind zahlreiche ehemalige Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG (DB AG) von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt worden. Diese Flächen sind derzeit – entsprechend ihrer früheren Widmung – noch als Verkehrsflächen/ Bahnanlagen dargestellt. Mit der Freistellung wird diese Darstellung obsolet; die Flächen fallen in die Planungshoheit der Stadt; die FNP-Darstellung ist neu zu bestimmen.

Zum überwiegenden Teil sind diese Flächen jedoch nicht groß genug, um im Hinblick auf den Generalisierungsgrad des FNP eine eigenständige Darstellung im FNP und damit ein eigenes FNP-Verfahren zu rechtfertigen. Die freigestellten Bahnflächen werden damit bei einer Neuausfertigung des FNP entsprechend der umgebenden Nutzung dargestellt.

Die folgenden Flächen, die beide Bestandteil der Rahmenvereinbarung zwischen Stadt und DB AG von 2003 sind, sind aufgrund ihrer Größe im FNP eigenständig darzustellen. Nach aktuellem Planungsstand kann die Neunutzung dieser Areale planungsrechtlich auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden. Damit ist kein gesondertes FNP-Änderungsverfahren erforderlich; die FNP-Darstellung wird in einem künftigen Fortschreibungsverfahren der neuen Nutzung angepasst.

- **Bahnhof Doos**

Das ca. 2,5 ha große Areal liegt südlich der Fürther Straße an der Stadtgrenze, direkt angrenzend an den Frankenschnellweg. Im Steckbrief der Rahmenvereinbarung ist wegen eines bestehenden, bis 2032 laufenden Erbbaurechtsvertrags kein Nutzungsziel definiert; bei der Bestimmung der künftigen Nutzung sind die Ziele der Stadterneuerung für die Weststadt sowie die Lagegunst des Grundstücks an der Stadteinfahrt von Fürth aus zu beachten.

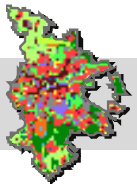
- **Julius-Lossmann-Straße**

Das ca. 0,8 ha große Areal liegt westlich der Julius-Lossmann-Straße, nördlich der Gartenstadt und der westlichen Ausfahrt vom Rangierbahnhof. Als gemeinsames Nutzungsziel ist im Steckbrief Gewerbe formuliert; die derzeitige Nutzung entspricht dieser Zielvorgabe.

Masterplan Freiraum

Der Masterplan Freiraum mit dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept und dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ wurde am 12.03.2014 im Umweltausschuss und am 27.03.2014 im Stadtplanungsausschuss behandelt. Gemäß den gleichlautenden Beschlüssen der Ausschüsse bilden Freiraumkonzept und Leitbild die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg und werden mit dem künftigen Gewerbeflächen-Entwicklungsprogramm und dem Konzept „Wohnen 2025“ abgeglichen.

Die Übernahme von Zielen und Aussagen des Masterplans Freiraum in den FNP erfolgt im Zuge der Fortschreibung des FNP.



Abschließendes Fazit

In der Bilanz 2010 wurde festgestellt, dass der FNP zu diesem Zeitpunkt seine Aufgabe, Siedlungsflächen für eine wachsende Stadt bereit zu stellen und zugleich notwendige Grün- und Freiflächen für eine wachsende Stadt zu sichern, erfüllt hat.

Diese Aussage ist mittelfristig zu differenzieren. Der Wohnungsmarkt ist deutlich angespannt; der FNP enthält aber weitere Bauflächenpotenziale, deren kurzfristige Baureifmachung den Wohnungsmarkt deutlich entspannen würde.

Eine nähere Betrachtung ergibt ein weiter ausdifferenziertes Bild, insbesondere im Hinblick auf künftige Entwicklungen:

- Die Bevölkerung ist deutlich stärker gewachsen als in der FNP-Prognose angenommen; ein weiteres Wachstum ist zu erwarten.
- Die Stadt-Umland-Wanderung nimmt seit einigen Jahren wieder zu.

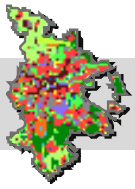
Die vorliegenden Prognosedaten aus dem Gutachten „Wohnen 2025“ (zum Wohnbauflächenbedarf) sowie dem Gewerbeflächengutachten (zum Gewerbeflächenbedarf) :

- Kurz- und mittelfristig (bis ca. 2020) ist im Bereich Wohnen ein erheblicher Nachfrageüberhang festzustellen, d.h. es gibt zu wenig baureife Flächen, um den erforderlichen Wohnungsneubau zu realisieren.
- Bis 2030 prognostiziert „Wohnen 2025“ in der oberen Variante einen flächenrelevanten Neubaubedarf von 23.800 Wohneinheiten. Dies bedeutet (bei einem Einfamilienhausanteil von 40 %) einen Flächenbedarf von 469 ha (siehe auch Seite 18), bei einem auf 20 % reduzierten Einfamilienhausanteil 362 ha.
- Das Gewerbeflächengutachten geht von einem Flächenbedarf von ca. 80 ha (netto) bis 2025 aus; dabei ist der Flächenbedarf der Logistikbranche nicht berücksichtigt.

Dem gegenüber stehen die in den Flächenkatastern des Stadtplanungsamtes erfassten Flächenpotenziale von insgesamt 633 ha (brutto), davon 266 ha Wohnbauflächen, 90 ha gemischte Bauflächen und 277 ha gewerbliche Bauflächen. Gemäß dem Gewerbeflächengutachten sind nur 122,8 ha gewerbliche Bauflächen als gesichert anzusprechen, d.h. bei einem großen Teil der Gewerbeflächenpotenziale sind die Flächeneigentümer grundsätzlich nicht verkaufsbereit.

Rechnerisch reichen damit die im FNP gesicherten Flächenpotenziale für den künftigen Siedlungsflächenbedarf der Stadt nicht aus. Nach allen bisherigen Erfahrungen kommt erschwerend hinzu, dass gesicherte Potenziale nicht in vollem Umfang zur Baureife geführt werden können. Ursache hierfür sind vor allem die fehlende Verkaufsbereitschaft mancher Eigentümer, zum Teil aber auch entgegenstehende Belange von Natur und Umwelt, insbesondere des Artenschutzes (Vorhandensein geschützter Arten auf Bauflächenpotenzialen) sowie im Falle von Gewerbeflächen die oft von den Eigentümern angestrebte, da lukrativere Umwandlung in Wohnbauflächen.

Im Angesicht dieser Problematik hat die Stadt zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um den aktuellen und absehbaren Bedarf an baureifen Grundstücken für Wohnungs- und Gewerbebau zu decken:



- Baulückenprogramm: Aktivierung von baureifen Baulücken durch aktive Ansprache und Beratung der Eigentümer
- Wohnbauflächenprogramm: Aktivierung städtischer Grundstücke mit Baurecht in Zusammenarbeit mit Bauträgern des geförderten Wohnungsbaus
- Zwischenerwerb von Bauflächen
- Gewerbeflächenentwicklungsprogramm: Erstellung eines Konzepts zur Mobilisierung gewerblicher Bauflächen, aufbauend auf das Gewerbeflächengutachten von Georg Consulting/ HWWI (s.o.).