

## Sachverhalt

### 1 Bisherige und weitere zeitliche Umsetzung

- 2004** **Rahmenvereinbarung:** Stadt Nürnberg und Aurelis Real Estate vereinbaren eine Gliederung des Gebiets in Wohnen und Gewerbe und einem Drittel Grün
- 2014** **Stufenkonzept und Wettbewerb:** Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs auf Grundlage des durch Albert Speer & Partner, Frankfurt erarbeiteten Stufenkonzepts
- 17.09.2015** **Siegerentwurf:** AfS empfiehlt den Siegerentwurf des Büros West8, Rotterdam, als Grundlage der weiteren Planungen (u.a. Rahmenplanung)
- 28.10.2015** **FNP Einleitung:** Stadtrat beschließt Einleitung der 8. FNP Änderung für den Bereich Brunecker Straße mit den zwei Varianten Wohnen und Gewerbe in Modul IV und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 28.04.2016** **FNP Bericht FOeB:** Bericht im AfS über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 28.04.2016** **BP 4600 Einleitung:** AfS beschließt Einleitung des BP-Verfahrens Nr. 4600 „Brunecker Straße“ mit den zwei Varianten Wohnen und Gewerbe in Modul IV (auf Grundlage der aus dem Siegerentwurf entwickelten Rahmenplanung) und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; zeitgleich Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- 22.09.2016** **BP 4600 Konkretisierung Modul I:** AfS beschließt die Erweiterung des Moduls I nach Osten bis zur Brunecker Straße
- 23.02.2017** **FNP Bericht FBehB / BP 4600 Bericht FOeB + FBehB:** Bericht im AfS über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

#### Nächste Schritte:

- bis IV/2017* **BP 4635:** *Herauslösung des Teilbebauungsplanes Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ (Modul I und südliche Grünfläche) sowie Instruktion des Vorentwurfs von Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag*
- bis IV/2018* **BP 4635:** *Satzungsbeschluss im Bauleitplanverfahren für Modul I*
- ab 2020* **Erstbezug in Modul I:** *einschließlich der vorhergehenden Herstellung der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Inbetriebnahme der Straßenbahnverlängerung*

### 2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

#### 2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wurde in der Zeit vom 01.06.2016 bis zum 01.07.2016 durchgeführt. In diesem Zeitraum gingen acht schriftliche Stellungnahmen ein. Die Möglichkeit einer Erörterung der Planungen zudem vier Bürger und Bürgerinnen wahr.

Der Schwerpunkt der sowohl mündlich als auch schriftlich vorgebrachten Anregungen liegt einerseits auf einer im Hinblick auf den Radverkehr optimierten Planung durch die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Infrastruktur mit zahlreichen Verknüpfungen in die umliegenden Stadtteile.

- *Eine auf den Radverkehr abgestimmte Gestaltung des neuen Stadtteils einschließlich der Anbindung an bestehende Radwege und Stadtteile ist einer der Leitgedanken des städtebaulichen Entwurfs. Die Umsetzung ist Bestandteil des weiteren Verfahrens.*

Andererseits besteht ein besonderes Interesse an der Ermöglichung von privaten Bauherrengemeinschaften und eine frühzeitige Einbindung künftiger Baugenossenschaften in konkrete Planungen.

- *Im weiteren Verfahren werden die Möglichkeiten für Bauherrengemeinschaften und -genossenschaften durch die Stadt Nürnberg und die Aurelis Real Estate, München, geprüft.*

Bedenken bestehen gegenüber der geplanten Strab-Haltestelle an der Bauernfeindstraße bzw. hinsichtlich des dadurch zumindest teilweise möglichen Entfalls des Pendlerparkplatzes an der Bauernfeindstraße.

- *Die Straßenbahnlinie 8 wird von der derzeitigen Endhaltestelle Tristanstraße über die Frankenstraße und die Tiroler Straße hinaus nach Süden verlängert. Sie quert das Gebiet des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ von Nord nach Süd und endet an der Bauernfeindstraße gegenüber dem bestehenden U-Bahnhof, so dass eine Verknüpfung der verschiedenen Mittel des ÖPNV möglich ist. Hier sehen die Planungen als vorläufigen Endpunkt der Straßenbahnlinie 8 auf den Flächen des bestehenden Pendlerparkplatzes mit ca. 130 Pkw-Stellplätzen eine Wendeschleife vor. Im weiteren Verfahren werden verschiedene Ersatzmöglichkeiten auf ihre qualitative und quantitative Eignung geprüft (z.B. Parkhaus im Bereich der künftigen Wendeschleife).*

Weitere Anregungen betreffen insbesondere die künftige Nutzung des Modul IV als Wohnbaufläche.

- *Seitens der Verwaltung wurde in den Erörterungsgesprächen darauf hingewiesen, dass eine solche Entscheidung voraussichtlich in 2018 getroffen werden soll.*

## **2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ wurde in der Zeit vom 01.06.2016 bis zum 29.07.2016 durchgeführt. Die in diesem Zeitraum vorgebrachten und auf die Gesamtplanung bezogenen Äußerungen begrüßen sowohl die Entwicklung des Gebietes beiderseits der Brunecker Straße als auch das dieser Entwicklung zu Grunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept. In diesem Zusammenhang wurde mehrfach die Entwicklung einer Wohnnutzung in Modul IV angeregt (z.B. Ref.VII, Stab Wohnen; Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchengemeinde Nürnberg, IHK Nürnberg). Diese Anregung wird insbesondere mit der derzeitigen und auch künftig absehbar hohen Nachfrage nach Wohnraum begründet und teilweise an die Schaffung geeigneter Standortalternativen für die bestehenden Gewerbegebiete geknüpft (z.B. innerhalb der Module II und IIIa).

Auf die Gesamtplanung bezogene Bedenken bestehen jedoch insbesondere hinsichtlich der Ökologie bzw. des Artenschutzes. Diese Belange werden im Rahmen der Gesamtplanung ermittelt und bewertet. Insbesondere hinsichtlich des für die Zauneidechse artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleiches wurden – im Ergebnis der zwischenzeitlich geführten Gespräche mit dem Umweltamt, der Regierung von Mittelfranken und dem Landesamt für Umweltschutz – tragfähige Lösungsansätze entwickelt. Demnach werden die für die Zauneidechse erforderlichen Artenschutzmaßnahmen voraussichtlich auf stadtgebietsexternen Flächen im Nürnberger Umland hergestellt. Die aus der Gesamtplanung resultierenden Flächenansprüche werden insge-

samt gesichert; die Herstellung der jeweiligen Maßnahmen erfolgt jedoch nach dem aus den Teilplanungen resultierenden Bedarfen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden zudem zahlreiche Stellungnahmen vorgebracht, deren Äußerungen sich bereits detailliert auf die einzelnen Module beziehen (z.B. Hinweise zu Straßenbreiten, möglichen gebietsinternen Wegeverbindungen, Baumerhalt, Spartenrassen). Diese Äußerungen werden im Zuge der Aufstellung der entsprechenden Teilbebauungspläne aufgegriffen und in die Abwägung eingestellt.

### **2.3 Berücksichtigung der Ergebnisse im weiteren Verfahren**

Im weiteren Verfahren zur Umsetzung der Planungen beiderseits der Brunecker Straße werden aus dem für den Gesamtentwicklungsbereich eingeleiteten BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ Teilbebauungspläne herausgelöst.

In Abhängigkeit von der tatsächlichen zeitlichen Umsetzung ist es im Zuge der Aufstellung der Teilbebauungspläne möglich, auf die Wiederholung der jeweiligen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu verzichten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann dann auf die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen für den BP Nr.4600 „Brunecker Straße“ zurückgegriffen werden. Ein ähnliches Verfahren wird bereits bei den städtebaulichen Entwicklungen in Großreuth b. Schweinau bzw. Kleinreuth (Tiefes Feld) praktiziert. Zur Erläuterung des Planungsfortschrittes empfiehlt sich jedoch eine erneute Vorstellung der dann detaillierten Planungen in der Öffentlichkeit – über entsprechende Formen der Öffentlichkeitsbeteiligungen ist zu gegebener Zeit zu entscheiden (z.B. Informationsveranstaltungen, Workshops, Internet).

Die dem BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ zu Grunde liegende Rahmenplanungen in den Varianten Wohnen und Gewerbe wird im Zuge der weiteren Planungen fortgeschrieben. Das hiermit verfolgte Ziel ist die Ermittlung und Bewertung der für den Gesamtentwicklungsbereich relevanten Änderungen (z.B. hinsichtlich der angestrebten Nutzungen in den einzelnen Modulen, zur Verortung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen usw., der möglichen Verlegung der Straßenbahntrasse; der möglichen Verschiebung der Erschließung der Module III und IV).

Der für den BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ vorliegende Umweltbericht (1. Fassung) sowie die unter Berücksichtigung des o.g. Artenschutzkonzeptes für den Gesamtbereich durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind hierbei die Grundlage der weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung.

## **3 Empfohlenes weiteres Vorgehen**

### **3.1 Aufstellung des Teilbebauungsplanes für Modul I**

Entsprechend dem im Zeitplan unter Punkt 1 genannten Vorgehen soll nun die Aufstellung des ersten Teilbebauungsplanes Nr. 4635 „Südlicher Hasenbuck“ forciert werden. Zudem ist der hierfür erforderliche städtebauliche Vertrag zu erarbeiten. Der Geltungsbereich des BP Nr. 4635 wird das westlich der Brunecker Straße gelegene Modul I sowie die öffentliche Grünfläche südlich des Moduls IIIa umfassen. Dieser Umgriff ist für die Herstellung der ökologisch und artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zwingend erforderlich und für eine zügige Entwicklung des Moduls I unabdingbar, da insbesondere der artenschutzrechtliche Ausgleich zeitlich vorgezogen hergestellt werden muss. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen muss vor Beginn der Bebauung in Modul I gegeben sein.

Innerhalb des Moduls I bzw. des BP Nr. 4635 ist nach derzeitigem Planungsstand die Errichtung von ca. 1.900 Wohneinheiten für ca. 4.000 Einwohner möglich, davon ca. 3.000 Einwohner im Geschosswohnungsbau. In Modul I sollen neben Wohnnutzungen auch Flächen für soziale Einrichtungen (u.a. Grundschule, Kindertagesstätten) berücksichtigt sowie Einzelhandelsflächen vorgesehen werden.

#### Soziale Infrastruktur:

Im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 4635 sind die aus der geplanten Einwohnerzahl resultierenden Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen zu ermitteln. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit etwaige aus einer Wohnnutzung in Modul IV resultierende Bedarfe bereits in Modul I gesichert werden müssen. Es ist ferner zu prüfen, welche Instrumente zur Sicherung und Umsetzung der Planungsziele genutzt werden können.

#### Umweltbelange:

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4635 für Modul I umfasst auch die südlich Modul IIIa liegende öffentliche Grünfläche, da hier die aus der Planung resultierenden ökologischen und artenschutzrechtlichen Eingriffe ausgeglichen werden sollen. In verschiedenen Bereichen des Moduls I erscheint ein baulicher Eingriff zwar ohne daraus resultierende Artenschutzmaßnahmen möglich, insgesamt jedoch muss die Herstellung der aus dem BP Nr. 4635 resultierenden Artenschutzmaßnahmen überwiegend vor dem eigentlichen Baubeginn in Modul I erfolgen. Dies betrifft sowohl die auf stadtgebietsexternen Flächen herzustellenden Maßnahmen für die Zauneidechse, als auch die innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche liegenden Artenschutzmaßnahmen für andere relevante Arten

Die aus der Einwohneranzahl resultierenden Grün- und Spielflächenrichtwerte lassen sich voraussichtlich nicht ausschließlich in dem Abschnitt der nördlichen öffentlichen Grünfläche decken, der diesem Teilbebauungsplan zugeordnet ist. Im weiteren Verfahren sollen daher Möglichkeiten geprüft werden, inwieweit die entsprechenden Flächen östlich der Brunecker Straße bereits vorgezogen einer öffentlichen Nutzung als Grünfläche zugänglich gemacht werden können (Pioniergrünfläche; Verkehrssicherungspflicht, städtebaulicher Vertrag).

#### Verkehrsbelange:

Für die Anbindung des Moduls I werden Eingriffe in die Verkehrsknotenpunkte Frankenstraße/Tiroler Straße/Ingostraße (u.a. Umbau der heute versetzten Einmündungen zu einem gemeinsamen vierarmigen Knotenpunkt) sowie Katzwanger Straße/Ingolstädter Straße (u.a. Umverteilung der Grünzeiten) erforderlich. Zur weiteren Verbesserung der Abwicklung der künftigen Verkehre wurden zudem bauliche Änderungen bzw. Erweiterungen den Knotenpunktes Frankenstraße/Katzwanger Straße/Pillenreuther Straße vorgeschlagen. Das Verkehrsplanungsamt ist intensiv in entsprechende Abstimmungen eingebunden. Der Umbau der o.g. Knotenpunkte bedarf jedoch voraussichtlich entsprechender Beschlüsse im Verkehrsplanungsausschuss.

## **3.2 Weitere erforderliche Entscheidungen im Gesamtbebauungsplan**

### **3.2.1 Nutzung in Modul IIIa**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist eine Einigung über die künftige Nutzung des Moduls IIIa erforderlich. Das ca. 8 ha große Modul grenzt südlich an das Modul IV an und ist nach derzeitigem Planungsstand als Gewerbefläche vorgesehen. Sowohl das Modul IIIa als auch das westlich daran anschließende und als Gewerbefläche vorgesehene Modul IIIb werden über eine von der Münchener Straße abzweigende Verkehrsachse erschlossen.

Das Modul IIIa wird seitens der NürnbergMesse als Erweiterungsfläche für messe-affine Nutzungen in Betracht gezogen. Dem Wunsch der NürnbergMesse nach einer räumlich möglichst

engen Verknüpfung mit dem bestehenden Messegelände kann unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes nach aktueller Einschätzung nicht nachgekommen werden; veränderte Zielsetzungen bedürfen ggf. einer erneuten Überprüfung. Die Inanspruchnahme der hierfür in Frage kommenden südlichen öffentlichen Grünfläche ist auf Grund ihrer sowohl ökologisch als auch artenschutzrechtlich hohen Wertigkeit nicht möglich. In diesem Bereich wurden im Zuge der faunistischen und vegetationskundlichen Kartierungen sowohl artenschutzrechtlich relevante Kernlebensräume von streng und besonders geschützten Tierarten (z.B. von Zauneidechsen, verschiedene Heuschrecken- und Tagfalterarten) als auch Mager- und Trockenrasenstrukturen (u.a. gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope) sowie Waldbestände gemäß Waldrecht festgestellt. Die vorliegende Planung nutzt die sich aus dem Bestand ergebenden Möglichkeiten zur Schaffung großflächig zusammenhängender, ausgleichswirksamer ökologischer Aufwertungen (u.a. durch den Abbruch von Gebäuden und Entsiegelung, die Beseitigung standortfremder Vegetationsbestände in Verbindung mit dem Erhalt und der Ausdehnung standortgerechter Vegetationstypen).

Zudem benötigt die NürnbergMesse für eine adäquate Nutzung der möglichen Erweiterungsfläche eine kreuzungsfreie Anbindung an das bestehende Messegelände (Tunnel). Darüber hinaus sollen die Flächen nicht durch öffentliche Verkehre bzw. Verkehrsachsen tangiert werden. Im Hinblick auf das städtebauliche Gesamtkonzept erscheinen diese Forderungen u.a. durch Abwandlung der aktuell geplanten Erschließung des Moduls IIIb umsetzbar (z.B. durch die Verlegung der Straße an den Südrand des Moduls IIIa). Zu beachten sind hierbei jedoch mögliche Wechselwirkungen in Bezug auf räumliche und funktionale Überschneidungen von Erschließung Modul IIIa (Messeverkehr, Tunnel unter Berücksichtigung Topografie), Erschließung Modul IIIa (Gewerbeverkehre, Knotenpunkt Münchener Straße), Verlauf der Straßenbahntrasse (Trasse und Haltestellen, tangierende Messe- und Gewerbeverkehre) und Beeinträchtigungen der südlichen öffentlichen Grünfläche (Ökologie, Artenschutz). Eine detaillierte Überprüfung der Belange der NürnbergMesse erfolgt derzeit; die Ergebnisse werden in die aktuelle Planung einzuarbeiten sein.

### **3.2.2 Verlauf und Ausstattung der Straßenbahntrasse**

Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 8 umfasst die gesamte Strecke von der heutigen Endhaltestelle an der Tristanstraße über die Frankenstraße und die Ingolstädter Straße hinweg und quert das Plangebiet des BP Nr. 4600 „Brunecker Straße“ von Nord nach Süd. Der Verlauf der Trasse ist jedoch insbesondere innerhalb des BP Nr. 4600 noch nicht abschließend geklärt. Von dem bisher in der Rahmenplanung dargestellten Verlauf muss auf Grund der o.g. hohen ökologischen Wertigkeit der südlichen öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Hier ist – auch unter Berücksichtigung des unter Punkt 1 skizzierten Zeitszenarios – eine zeitnahe Entscheidung auf Grundlage einer entsprechenden Alternativenprüfung erforderlich, in der städtebauliche, verkehrsplanerische und naturschutzfachliche Belange gegeneinander abgewogen werden.

Die Trassenplanung soll im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens erfolgen, auch der Bau der Trasse soll nach derzeitigem Planungsstand möglichst in einem Zug erfolgen. Im Vorfeld der Planfeststellungsverfahrens erfolgt eine Standardisierte Bewertung der Trasse im Rahmen einer Nutzen-Kosten-Untersuchung (NKU). Die Ergebnisse der NKU sind in die aktualisierte Planung einzuarbeiten.