

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)  
17. Änderung: Bereich Dresdener Straße  
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Der Areal befindet sich im Nordosten von Nürnberg, im Stadtteil Erlenstegen. Das Gebiet zwischen Kieslingstraße und Oedenberger Straße, östlich der Dresdener Straße wird derzeit gewerblich genutzt (Sanitär- und Heizungsbau, Raumausstatter, Gartentechnikbetrieb, Ingenieurbüro, Logistik, Gastronomie). Nach der Verlagerung eines Autohauses liegen im Westen des Areals Flächen im Umfang von ca. 11.300 m<sup>2</sup> brach (Fl.Nrn. 248/5 und 248/6, Gemarkung Schoppershof). Bis vor kurzem fand hier eine künstlerische Zwischennutzung statt.

Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung und die Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt. Entlang der Dresdener Straße, an der Ecke Kieslingsstraße / Oedenberger Straße und an den einzelnen Grundstücksgrenzen sind schmale Grünstreifen vorhanden. Nördlich der Kieslingstraße erstreckt sich eine Kleingartenkolonie. Südlich der Oedenberger und westlich der Dresdener Straße befinden sich Wohngebäude sowie eine Schule.

**Planung**

Geplant ist die Nachnutzung der brach gefallenen Flächen im Westen des Areals durch Wohnen mit integrierter Nahversorgung. Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Teilstilllegung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Dies soll die Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet und in den angrenzenden Wohngebieten erhöhen.

**Planungsrecht**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Areal als gewerbliche Baufläche mit einer übergeordneten Freiraumverbindung dargestellt. Aus den im Norden befindlichen Kleingärten kommend, verläuft sie östlich der Dresdener Straße bis zur Siedlung Nordostbahnhof und den Kleingärten des Stadtverbandes im Süden. Der Bereich der Dresdener Straße hat die Darstellung überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3644 "Dresdener Straße" wurde mit in Kraft treten der 1. Änderung am 24.04.1991 geändert. Mit der Umstellung auf die Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 wurden für das im Planblatt festgesetzte Gewerbegebiet unter anderem Gewerbebetriebe des Einzelhandels mit Verkauf von Lebensmitteln und Genussmitteln ausgeschlossen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte bauliche Nutzung ist daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3644 "Dresdener Straße" notwendig. Der Änderungsbereich wird im Osten durch die Flurstücksgrenzen der Fl. Nrn. 246, 246/8 und 246/9 begrenzt. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Änderungsbereich des FNP entspricht dem Änderungsbereich des B-Plans.

## Gesamtstädtische Konzepte

Zur Herleitung der Ziele und Zwecke für das Plangebiet wird im Folgenden ein Abgleich mit den unterschiedlichen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten durchgeführt.

- Das Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ zeigt, dass die vorhandenen Potentialflächen nicht ausreichen, um die Nachfrage zu decken. Zudem fällt, entsprechend dem bundesweiten Trend, die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen stetig. Waren im Jahr 2000 noch 35.178 Wohnungen belegungsgebunden, ist diese Zahl im Jahr 2015 auf 17.898 gefallen. Eine Kompensation des Bindungsauslaufs durch den Neubau von geförderten Wohnungen fand nicht in gleichem Umfang statt.

Das o.g. Gutachten bezeichnet den Nürnberger Osten als eine der besten Wohnlagen Nürnbergs. Die nordöstliche Außenstadt fällt unter anderem durch einen hohen Familienanteil auf. Sie verfügt über nicht ausreichende Wohnbauflächen die noch zur Bebauung zur Verfügung stehen. Die Nachnutzung des Areals durch Wohnbebauung ist daher stadtplanerisch sinnvoll.

- Im „Masterplan Freiraum“, bestehend aus dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem „gesamtstädtischen Freiraumkonzept“, wird das in Wert setzen von Freiraumverbindungen als wichtiges Ziel definiert. Dies gilt auch für die Freiraumverbindungen, die die verdichteten Stadtgebiete mit den urbanen Freiräumen und den Natur- und Kulturlandschaften an den Stadträndern sowie in der Region verknüpfen. Im gesamtstädtischen Freiraumkonzept Nürnberg ist im Plangebiet (Teil der „erweiterten Innenstadt“) eine übergeordnete Freiraumverbindung vorgesehen. Aufgrund der großen Bedeutung weiter entfernter Parkanlagen für die hier befindlichen Quartiere wird ein besonderer Fokus auf die Erreichbarkeit dieser Erholungsräume gelegt.
- Laut „Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg“ ist der für den Nahversorger vorgesehene Standort als sonstiger integrierter Standort zu klassifizieren. Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss hier im Einzelfall beurteilt werden. Nach einer Wegedistanzanalyse liegt die Nahversorgungsquote für die Wohnbevölkerung in den Stadtquartieren Erlenstegen, Spitalhof, nördliche Steinplatte und nordöstliches Schoppershof mit Werten zwischen 25 und 50 Prozent deutlich bis weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 68 Prozent. Die notwendige Verbesserung der Nahversorgungsangebote in diesen Stadtquartieren kann mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters im Plangebiet für einen erheblichen Teil der Wohnbevölkerung der genannten Stadtquartiere erreicht werden. Andere zieladäquate Flächenpotenziale innerhalb der genannten unterversorgten Stadtquartiere, deren Wohnbebauung ganz überwiegend südlich der Kiesling- und Eichendorffstraße liegt, sind nach Einschätzung und Kenntnis der Verwaltung nicht vorhanden.
- Laut „Gewerbeflächengutachten Nürnberg 2025“ ist für den Standorttyp Kleingewerbestandort eine leichte quantitative Unterdeckung zu erwarten. Eine wichtige Standortanforderung ist hier die Möglichkeit, Emissionen verursachen zu können, ohne dass sich diese störend auf die benachbarten Nutzungen auswirken. Angesichts der in unmittelbarer Umgebung liegenden Wohnbebauung kommt als Nachnutzung für die derzeit brach liegenden Flächen lediglich nicht störendes Gewerbe ohne Lieferverkehr in Frage. Für nicht störendes Gewerbe, v.a. reine Büronutzer gibt es jedoch im Stadtgebiet noch ausreichend Flächenpotenziale in attraktiveren, d.h. oft auch zentraleren Lagen.

## **Kosten**

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten.

## **Zeitliche Umsetzung**

Nachdem die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens für den B-Plan Nr. 3644 bereits in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses (AfS) am 23.02.2017 beschlossen wurde, soll nun die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens und die Grundlagen für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung AfS begutachtet und im Stadtrat am 26.04.2017 beschlossen werden. Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

## **Fazit**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte bauliche Nutzung im Westteil des Areals zu schaffen, wird die Einleitung des 17. FNP-Änderungsverfahrens empfohlen. Die Änderung soll im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 3644 erfolgen.

Die Nachnutzung einer bereits versiegelten, innerstädtischen Brachfläche entspricht dem Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie dem eines sparsamen Flächenverbrauchs. Es werden zusätzliche Flächen für die Realisierung von „mietbarem“ Wohnraum mobilisiert. Ein integrierter Nahversorger an dieser Stelle kann eine wohnungsnah, fußläufige Versorgung des geplanten und der angrenzenden Wohngebiete gewährleisten.

Die partielle Aufgabe von Gewerbeflächen im Bereich der Dresdener Straße erscheint aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, da zum Einen die Möglichkeiten der Nachnutzung auf dem Areal begrenzt sind und zu Anderen ein anhaltender, dringender Bedarf an Flächen für Wohnbebauung besteht.