

# **Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)**

## **17. Änderung: Bereich Dresdener Straße**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Öffentliche Unterrichtung über die Ziele, Zwecke, Auswirkungen der Planung und etwaige Alternativen und die Anhörung der Öffentlichkeit**

#### **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Aufgrund der Verlagerung eines Autohauses und der Erweiterungsabsicht des benachbarten Gewerbebetriebes ist eine städtebauliche Neuordnung des Areals zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und östlich der Dresdener Straße erforderlich. Im seit 08.03.2006 wirksamen FNP ist die Fläche als gewerbliche Baufläche mit einer übergeordneten Freiraumverbindung dargestellt. Der Bereich der Dresdener Straße hat die Darstellung überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Die Darstellung der gesamten Fläche als gewerbliche Baufläche und der Dresdener Straße als Hauptverkehrsstraße entsprechen nicht mehr den Erfordernissen einer wachsenden Stadt, den Zielen der Stadtratsgremien der Stadt Nürnberg sowie den Nutzungsabsichten des Eigentümers.

Mit dem Umzug des Autohauses wurde die bisherige Nutzung als Gewerbefläche im Westen des Areals zum Großteil aufgegeben. Wegen der in unmittelbarer Umgebung liegenden Wohngebiete sind die Möglichkeiten einer gewerblichen Nachnutzung auf dem Areal jedoch eingeschränkt. Die partielle Aufgabe von Gewerbeflächen im Bereich der Dresdener Straße erscheint vor dem Hintergrund des anhaltenden, dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Aus diesem Grund ist die Nachnutzung des westlichen Teilbereiches durch Wohnbebauung und integrierte Nahversorgungseinrichtungen beabsichtigt.

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. Zudem kann ein integrierter Nahversorger an dieser Stelle eine wohnungsnah, fußläufige Versorgung des geplanten und der angrenzenden Wohngebiete gewährleisten.

#### **2. Vorhandenes Planungsrecht und rechtliche Grundlagen**

Der FNP stellt die Flächen zwischen Kieslingstraße und Oedenberger Straße, östlich der Dresdener Straße als gewerbliche Baufläche mit einer übergeordneten Freiraumverbindung dar. Aus den im Norden befindlichen Kleingärten kommend, verläuft sie östlich der Dresdener Straße bis zur Siedlung Nordostbahnhof und den Kleingärten des Stadtverbandes im Süden. Die Darstellung im Bereich der Dresdener Straße ist 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 Baunutzungsverordnung 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.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte bauliche Nutzung im Westteil des Areals zu schaffen, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 3644 „Dresdener Straße“ erforderlich. Sie wurde am 23.02.2017 durch den Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) eingeleitet. Da die beabsichtigten Festsetzungen nicht gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem FNP entwickelt werden können, ist die Einleitung des 17. Änderungsverfahrens des FNP erforderlich. Die Änderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 erfolgen.

Grundlage des Verfahrens zur 17. Änderung des FNP (2006) ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), und des Bayerischen Naturschutzgesetzes vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), mehrfach geändert, zuletzt durch § 1 Nr. 398 der Verordnung vom 22.7.2014 (GVBl. S. 286) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

### **3. Städtebauliche Situation und Prägung**

Das Areal befindet sich im Nordosten von Nürnberg, im Stadtteil Erlenstegen. Das Gebiet zwischen Kieslingstraße, Oedenberger Straße und Dresdener Straße hat eine Gesamtgröße von ca. 34 000 m<sup>2</sup>. Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung und die Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt. Entlang der Dresdener Straße, an der Ecke Kieslingstraße / 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.

Ungefähr zwei Drittel des Areals werden derzeit gewerblich genutzt (überwiegend östlicher Teilbereich). Es finden sich eine Sanitär- und Heizungsbaufirma, die Erweiterungsbedarf hat, ein Raumausstatter, ein Gartentechnikbetrieb, ein Ingenieurbüro und eine kleinere Gastronomie sowie ein Logistikbetrieb. 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 Plangebiet ist durch die an der Ecke Dresdener-/ Oedenbergerstraße liegende Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden. Die U-Bahn Haltestelle Nordostbahnhof befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung. Ein übergeordneter Fuß-/ Radweg verläuft entlang der Dresdener Straße.

### **4. Ziele und Zwecke der Planung/ Inhalt der Änderung**

#### **4.1 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“ prognostiziert einen Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2025 von rund 183 ha. Die Gegenüberstellung von Nachfrage und vorhandenen Potentialflächen zeigt, dass diese nicht ausreichen, um die Nachfrage zu decken. Wenn die Wohnbauflächen nicht in erforderlichem Maße zur Verfügung stehen, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter anspannen. Dies wird eine fortgesetzte dynamische Preisentwicklung zur Folge haben, verbunden mit der Abwanderung eines Teils der Nachfrager ins Umland und wachsenden Marktzugangsproblemen für Haushalte mit geringem Einkommen. 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 genannte Konzept 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.

Das Gutachten zum wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025“ wurde am 29.10.2015 im Stadtplanungsausschuss behandelt.

- 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. Aufgrund der großen Bedeutung weiter entfernter Parkanlagen für die Quartiere der „erweiterten Innenstadt“ wird ein besonderer Fokus auf die Erreichbarkeit dieser Erholungsräume gelegt.

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg sieht im Plangebiet die Schaffung bzw. Sicherung einer übergeordneten Freiraumverbindung vor. Die geplante Teilstillegung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche wird diese Verbindung stärken.

Der Masterplan Freiraum wurde am 12.03.2014 im Umweltausschuss und am 27.03.2014 im Stadtplanungsausschuss behandelt.

- Laut dem „Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die 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. Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist ein dezentrales Netz wohngebietsintegrierter Einzelstandorte ein wichtiges Ziel der Nahversorgungspolitik der Stadt Nürnberg. Wie die Wegedistanzanalyse des Amtes für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth aufzeigt, 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 (Statistischer Monatsbericht für Juni 2015).

Der Bedarf an einer Verbesserung der Nahversorgungsangebote in diesen Stadtquartieren ist also eindeutig gegeben. Die Verbesserung der Nahversorgungssituation kann mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (hier: eines Vollsortimenters) für einen erheblichen Teil der Wohnbevölkerung der genannten Stadtquartiere erreicht werden (Basis: zumutbare fußläufige Erreichbarkeitsdistanzen, einfache Wegedistanz). Der Vollsortimenter eignet sich aufgrund seines breiten und zugleich tiefen Sortiments sehr gut für ein gegenüber der bisherigen Situation zukünftig auch qualitativ weit verbessertes Nahversorgungsangebot.

Das Einzelhandelskonzept (Zentrenkonzept) wurde am 23.10.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen.

- Durch das „Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025“ wurde der städtische Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2025 ermittelt. Danach 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 allerdings 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 Flächenpotentiale in attraktiveren, d.h. oft auch zentraleren Lagen. Da Engpässe für die den hier vorhandenen Flächentyp nicht absehbar sind, erscheint die partielle Aufgabe von Gewerbeflächen im Bereich der Dresdener Straße aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Das Gutachten wurde am 12.03.2015 in einer gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungsausschusses und des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit behandelt.

## 4.2 Planungskonzept und Begründung

Geplant ist die Nachnutzung der brach gebliebenen Flächen im Westen des Areals durch Wohnen mit integrierter Nahversorgung. Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Quartiers, das auch den Bedürfnissen nach Arbeitsplätzen und Nahversorgungseinrichtungen der umgebenden Siedlungen Rechnung trägt. Um eine adäquate Bevölkerungsdichte zu erhalten, wird eine kompakte Bebauung mit einem Mix unterschiedlicher Wohnformen angestrebt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung von sozialem, qualitativ hochwertigem „mietbarem“ Wohnraum.

Wesentlicher Bestandteil der Planung sind die Teilstilllegung der Dresdener Straße zugunsten der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Dies soll die Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet und in den angrenzenden Wohngebieten erhöhen.

Als Haupteinsparung für die geplante Wohnbebauung soll die Oedenberger Straße fungieren. Die Erschließung des gewerblichen Teils des Gebietes erfolgt nach dem teilweisen Rückbau der Dresdener Straße über die Kieslingstraße. Durch diesen Rückbau wird der Durchgangsverkehr reduziert. Der entlang der Dresdener Straße verlaufende Fuß- und Radweg, welcher ein Teilstück der im FNP dargestellten Freiraumverbindung darstellt, wird beibehalten und gegebenenfalls ergänzt.

Der dazu vom Vorhabenträger ausgearbeitete Rahmenplan wurde am 25.02.2016 und 12.05.2016 im Baukunstbeirat behandelt. Er bildet die Grundlage für die im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanänderung beabsichtigten Festsetzungen. Die Änderung des FNP erfolgt parallel und soll als vorbereitende Bauleitplanung die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung darstellen.

## 4.3 Flächenbilanz

Der FNP-Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 19.400 m<sup>2</sup> und entspricht dem Änderungsbereich des B-Plans. Davon entfallen ca. 11.300 m<sup>2</sup> auf die ehemals durch das Autohaus genutzten Flächen (Fl.Nrn. 248/5 und 248/6, Gemarkung Schoppershof). Das Grundstück des angrenzenden Gewerbebetriebes umfasst ca. 3.600 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 246/10, Gemarkung Schoppershof) und die Dresdener Straße ca. 4.500 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 248/3, Gemarkung Schoppershof).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Areal als gewerbliche Baufläche mit einer übergeordneten Freiraumverbindung dargestellt. Der Bereich der Dresdener Straße hat die Darstellung überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Die künftig darzustellenden Flächenarten und -größen ergeben sich im Rahmen der Konkretisierung der Planung im Laufe des Verfahrens.

## 5. Wesentliche Auswirkungen

Als wesentliche Auswirkungen der Planung sind zu nennen:

- Durch die Nachnutzung eines brachliegenden Areals wird eine neue innenstadtnahe Siedlungsfläche für Wohnen und Nahversorgung geschaffen.
- Die Teilstilllegung der Dresdener Straße zu Gunsten der Grünflächenschaffung und die geplante Weiterentwicklung der vorhandenen Grün- und Freiflächen führen zur Stärkung der Freiraumverbindung.
- Der Durchgangsverkehr im Bereich der Schule und des geplanten Quartiers wird vermindert.

## **6. Alternativenprüfung**

### **6.1 Variante Gewerbe (status quo)**

Ein Verzicht auf Entwicklung und die damit einhergehende Beibehaltung des bestehenden Zustands würde bedeuten, dass vorhandene Potenziale der Fläche hinsichtlich seiner Position im Stadtgebiet ungenutzt blieben und sich z.T. schon vorhandene städtebauliche Missstände, wie der Leerstand auf ca. einem Drittel des Areals, verfestigen könnten. Dies liegt u.a. daran, dass für nicht störendes Gewerbe, v.a. reine Büronutzer im Stadtgebiet noch ausreichend Flächenpotentiale in attraktiveren, d.h. oft auch zentraleren Lagen vorhanden sind.

### **6.2 Variante Wohnen und Nahversorgung**

Aufgrund der bereits vorhandenen dichten Bebauung im Nordosten Nürnbergs wurden andere zeitnah verfügbare Standorte, die sich eignen zur Reduzierung des vorhandenen Wohnbauflächendefizites beizutragen, nicht gefunden.

Auch für die Ansiedlung eines Nahversorgers bietet das Plangebiet das einzige zieladäquate Flächenpotenzial innerhalb der genannten unterversorgten Stadtquartiere. Zieladäquat bedeutet, dass das Flächenpotenzial von einem möglichst großen Teil der Wohnbevölkerung zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar sein muss – nur ein solches Flächenpotenzial ist für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes geeignet. Andere zieladäquate Flächenpotenziale innerhalb der genannten unterversorgten Stadtquartiere, deren Wohnbebauung ganz überwiegend südlich der Kiesling- und Eichendorffstraße liegt (deshalb sind nur Flächenpotenziale südlich der Kiesling- und Eichendorffstraße zu betrachten) sind nach Einschätzung und Kenntnis der Verwaltung nicht vorhanden.

### **6.3 Variante Grün**

Die Variante, auf Bebauung zu verzichten und den Westteil des Areals einer vollständigen Freiflächennutzung zu zuführen, ließe die städtischen Siedlungsflächenbedarfe unberücksichtigt und widerspräche dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB). Die Finanzierung wäre unklar, da die erheblichen Kosten für die Aufbereitung des Areals als nutzbare Grün- und Freifläche nicht durch Einnahmen gedeckt wären.

## **7. Umweltprüfung, Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dies erfolgt im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens. Die kommende frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dient auch der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Nürnberg, 23.02.2017  
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt