

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Knoblauchsland im Nürnberger Norden ist in erster Linie geprägt durch eine intensive Landwirtschaft mit vergleichsweise kleinteiligen Fluren und einer großen Vielfalt an Sonderkulturen. Es ist eines der größten zusammenhängenden Gemüseanbaubereiche bayernweit.

Prägend sind darüber hinaus die patrizischen Herrensitze sowie historische Ortskerne und charakteristische Bauernhäuser. Der Siedlungsstruktur ist durch ehemals selbstständige Dörfer und kleine Siedlungen bestimmt, die durch landschaftlichen Zäsuren voneinander abgegrenzt sind.

Der Landschaftsraum ist durch kleine, West-Ost-gerichtete Gräben gegliedert. Wald kommt nur in Form von Feldgehölzen, kleinen Wäldern oder galerieartigen Auenwäldern vor. Aufgrund seiner weitläufigen Freiflächen handelt es sich beim Knoblauchsland um einen der drei großen Kaltluft produzierenden Bereiche der Stadt Nürnberg.

Das Knoblauchsland wird flankiert von zwei Autobahnen (BAB A 3 von/nach Würzburg sowie BAB A 73 Frankenschnellweg). Zentrale Erschließungsachse und Anbindung sowohl an die Nürnberger Innenstadt als auch nach Erlangen ist die B 4/ Erlanger Straße, von der Erschließungsstraßen zu den einzelnen Stadtteilen abzweigen.

Leitlinien der räumlichen Entwicklung

Die Entwicklungswünsche der landwirtschaftlichen Betriebe treffen zunehmend auf konkurrierende Flächenansprüche, die aus dem Wachstum der Stadt resultieren. Dabei handelt es sich vor allem um Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe und damit zusammenhängend um Kompensationsflächen, insbesondere für Artenschutzmaßnahmen. Der Ausbau des Flughafens und der verkehrlichen Infrastruktur löst weitere Flächenbedarfe aus (siehe auch Berichte zum Agrarstrukturellen Gutachten und zu Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen in dieser Sitzung).

Zur Koordination der verschiedenen Flächenansprüche wurden die Leitlinien der räumlichen Entwicklung (künftig: LE) für das Knoblauchsland erarbeitet, die als Grundlage für die rechtsförmliche Bauleitplanung aber auch für weitere Handlungsstrategien und Maßnahmen der Stadt dienen sollen (siehe auch auch Beschluss zu den LE in dieser Sitzung).

Ziel der städtebaulichen Entwicklung entsprechend den LE ist die langfristige Sicherung des Knoblauchslandes als stadtnahes, landwirtschaftliches Anbaubereich mit überlagernder Funktion als stadtnahes Naherholungsgebiet. Darüber hinaus ist aufgrund des hohen Bedarfs an neu zu schaffendem Wohnraum die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen, die über die aktuelle Kulisse des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (künftig: FNP) hinausgehen, erforderlich. Sie soll jedoch nur an Standorten mit Mehrfachnutzen (Wohnen, Verkehr, Ökologie) erfolgen und wird auf städtebaulich sinnvolle Arrondierungen bestehender Ortslagen beschränkt. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit landwirtschaftlichen Belangen. Wichtig ist die Sicherung von Freilandbereichen zur dauerhaften Abgrenzung der Orte untereinander und zum Erhalt der baulichen Identität der jeweiligen Stadtteile.

Vorhandenes Planungsrecht

Der wirksame FNP stellt einen Großteil des Knoblauchslandes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Erhaltung einer leistungsfähigen, stadtnahen Landwirtschaft wird im Erläuterungsbericht des FNP als Zielvorgabe formuliert. Gemäß dem Regionalplan der Region Nürnberg sollen in den von Boden und Klima begünstigten Gebieten Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden (Ziel B IV 2.1). Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Erzeugungsbedingungen für Sonderkulturen ist soweit möglich anzustreben (Ziel B IV 2.5).

Verfahren

Um die bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechend den LE im Bereich des Knoblauchslandes vorzubereiten ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Bauleitplanung erforderlich. Für den FNP als vorbereitender Bauleitplan sind daher sieben Teiländerungsverfahren beabsichtigt. Die Einleitung der Teiländerungsverfahren mit den Nummern 18 bis 24 soll in dieser Sitzung erfolgen (Gutachten bzw. Beschluss). Die Umgriffe der Änderungsbereiche ergeben sich aus den beiliegenden Plänen (Plan Nr. FNP18 - U – 01 bis Plan Nr. FNP24 - U – 01).

Mit dieser Planung kommt die Stadt ihrer Verpflichtung zur Schaffung von Wohnraum (§ 1 Abs. 6 Punkt 2 BauGB) und zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) nach. Zusätzlich zu den zahlreichen Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) an anderen Standorten im Stadtgebiet ist für die Änderungsbereiche eine städtebauliche Entwicklung durch Außenentwicklung beabsichtigt.

Das Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ ermittelt für Bruttowohnbauland einen Flächenbedarf von 72 ha für die Jahre 2018 – 2020 und 35,5 ha für die Jahre 2021 – 2030. Die Gegenüberstellung der flächenrelevanten Nachfrage mit den vorhandenen Potentialflächen zeigt, dass die erfassten Wohnbauflächen nicht ausreichen, um die Nachfrage zu decken. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die eruierten Potentiale nur teilweise dem Markt verfügbar sind. Dieser kann auch bei Aktivierung der ermittelten Baulücken und unter Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotentiale sowie durch Umnutzungen von brachgefallenen Arealen nicht ohne die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gedeckt werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist daher gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 begründet, da ein anhaltender, dringender Bedarf an Flächen für Wohnbebauung besteht.

Kosten

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes Personalkosten in Höhe von 2 Vollzeitstellen.

Zeitliche Umsetzung

Die Einleitung der FNP-Änderungsverfahren Nr. 18 bis 24 soll im AfS am 18.05.2017 begutachtet und im Stadtrat am 24.05.2017 beschlossen werden. Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping). Diese wird für jedes Verfahren separat durchgeführt, je nach Verfahrensfortschritt und bereits vorliegenden Grundlagen.

Fazit

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Arrondierung verschiedener Stadtteile des Knoblauchslandes zu schaffen, wird die Einleitung der sieben genannten FNP-Änderungsverfahren (Nrn. 18-24) empfohlen.