

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

27. Änderung: Bereich Alte Parlerstraße

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 09.02.2018

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
27. Änderung: Bereich Alte Parlerstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
I.1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
I.2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN	3
I.2.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
I.2.2.	VERFAHRENSABLAUF	3
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1.	BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH	4
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	4
I.3.2.1.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	5
I.4.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
I.4.1.	KONZEPT	5
I.4.2.	GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	6
I.4.3.	STANDORTFESTLEGUNG	6
I.4.4.	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	7
I.5.	INHALT DER ÄNDERUNG	7
I.5.1.	ÄNDERUNGSBEREICH ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
I.5.2.	DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG	7
I.5.3.	KÜNFTIGE DARSTELLUNG	7
I.5.4.	FLÄCHENBILANZ	7
I.6.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG	8
I.7.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	8
II.	UMWELTBERICHT (Stand 07.02.2018) als gesonderter Textteil	

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 27. Änderung: Bereich Alte Parlerstraße

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG:

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses der Stadt Nürnberg zur Strukturplanung Wetzendorf am 10.12.2015 wurde zur Umsetzung der geplanten Zielsetzungen der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 in gleicher Sitzung gefasst. Die städtebauliche und freiraumplanerische Zielvorstellung für das Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße, ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit Stadtteilpark.

Zum überwiegenden Teil entsprechen die beabsichtigten Festsetzungen den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.

Dies trifft nicht für den südwestlichen Bereich nördlich der Alten Parlerstraße zu. Der Übergangsbereich zwischen dem alten Ortsteil Wetzendorf und der zukünftigen Bebauung ist derzeit gewerblich genutzt. Hier, als verbindendes Element im Übergangsbereich zwischen alt und neu soll zukünftig das neue Quartierszentrum mit den für die geplanten Wohnbauflächen erforderlichen (sozialen) Versorgungseinrichtungen ausgebildet werden. Die Darstellung von gewerblicher Baufläche zwischen der Alten Parlerstraße und der bestehenden Wohnbebauung an der Wachtelstraße entspricht somit nicht den Zielsetzungen, ebenso wenig wie die Darstellung von gemischter Baufläche auf den bislang unbebauten Flächen östlich der genannten Wohnbebauung. Mittelfristig ist mit einer Verlagerung der gewerblichen Nutzung zu rechnen.

Da der wirksame FNP in diesen Bereichen nicht die angestrebte Entwicklung darstellt, wird eine Änderung notwendig. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden.

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage des Verfahrens zur Änderung des FNP ist das Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 372) die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Wetzendorf zwischen dem alten Ortsbereich von Wetzendorf und den bislang unbebauten Flächen am Wetzendorfer Landgraben.

Er hat eine Größe von ca. 3,8 ha und bildet den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 4641 mit einer Größe von ca. 44 ha.

Der nördliche Teil, für den künftig überwiegend Wohnnutzung vorgesehen ist, ist derzeit noch landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Im südlichen Teil finden sich gewerbliche Nutzungen in Form eines Bauunternehmens, einer Kfz-Werkstatt und eines gastronomischen Betriebs.

Die Erschließung erfolgt dabei über die Wetzendorfer Straße.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

- a) Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Auch im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt. Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Zur Siedlungsstruktur wird das Flächensparen als Grundsatz formuliert. Ausweisungen von Bauflächen sollen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Unter den jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.
- Eine Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Diese bedürfen dabei einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild und der Topographie.

- Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Dies ist z.B. auch dann der Fall, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.
- Zur Vermeidung einer Zersiedelung sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden.

b) Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4641 für ein Gebiet südlich der Schleswiger Straße, westlich der Lerchenstraße, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße wurde am 10.12.2015 basierend auf dem in gleicher Sitzung beschlossenen „Strukturkonzept Wetzendorf“ eingeleitet.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtstädtische Flächenbedarfe

In mehreren Fachgutachten hat die Stadt Nürnberg die aus der absehbaren städtebaulichen Entwicklung resultierenden Flächenansprüche ermittelt und begründet:

- Nach dem Gutachten der GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH zum wohnungspolitischen Konzept Wohnen im Jahr 2025 beträgt der Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2025 rund 183 ha (in der mittleren Prognosevariante). Die Gegenüberstellung von Nachfrage und vorhandenen Potentialflächen zeigt, dass die Flächenreserven nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen. 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. Das Gutachten wurde am 29.10.2015 im Stadtplanungsausschuss vorgestellt. Auch mit der Neuausweisung der Wohnbauflächen in Wetzendorf wird dieser Situation Rechnung getragen.
- Im Masterplan Freiraum, bestehend aus dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept, wird die Entwicklung von neuen qualitätvollen Freiräumen als wichtiges Ziel bei langfristigen städtebaulichen Entwicklungen und kurzfristigen Transformationen definiert. Der Masterplan Freiraum wurde am 12.03.2014 im Umweltausschuss und am 27.03.2014 im Stadtplanungsausschuss behandelt. Für Wetzendorf bedeutet das als entsprechendes Ziel die Anlage eines Stadtteilparks mit Integration des Wetzendorfer Landgrabens, dessen Ausläufer des sogenannten „Promenadenplatzes“ sich in den Änderungsbereich zum FNP erstrecken.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

Nachdem der Bau der Neuen Wetzendorfer Straße nicht mehr weiterverfolgt wurde, wurde 2005 dem Stadtplanungsausschuss über die Strukturplanung Wetzendorf-Südost berichtet. Der Ausbau der „Bamberger Straße“ wurde davor als wesentliche Voraussetzung der Weiterentwicklung des nordwestlichen Stadtgebiets angesehen. Ein Konzept zur Weiterentwicklung der Stadtteile Thon und Wetzendorf ohne Ausbau der „Bamberger Straße“ wurde am 27.09.2012 im Stadtplanungsausschuss (AfS) als Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung im Bereich Thon-Wetzendorf beschlossen.

Die Strukturplanung aus dem Jahr 2012 wurde 2015 in Verbindung mit dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept unter der Federführung des Stadtplanungsamts in einem interdisziplinären Planungsworkshop von Umweltamt, Verkehrsplanungs- und Stadtplanungsamt modifiziert und bildet die Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung in Wetzendorf (Beschluss im AfS am 10.12.2015). Darauf aufgebaut wurde der Rahmenplan des Büros Schellenberg+Bäumler Architekten GmbH mit folgenden Aussagen zur Entwicklung des Gebiets (Auszüge werden hier zu den Teilen ausgeführt, die an den Änderungsbereich zum FNP angrenzen.):

Stadträumliches Konzept

Vorrangiges Ziel in der Entwicklung in Wetzendorf ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Darüber hinaus prägt ein neuer Stadtteilpark das Planungsgebiet. Er bildet als Wetzendorfer Park die identitätsprägende Adresse für die daran angrenzenden Wohnquartiere. Die Integration des Wetzendorfer Landgrabens, des Seegrabens, des prägenden Gehölzbestands und deren Vernetzung über das Planungsgebiet hinaus, bilden herausragende Ausgangspotentiale zur Schaffung eines hochattraktiven neuen Parks für Naherholung und Freizeit.

Drei neue Quartiere mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen lagern sich daran an. Diese sind durch unterschiedliche Wohn- und Haustypen in verschiedenen baulichen Dichten sowie durch unterschiedliche Erschließungsstrukturen charakterisiert.

Ein neuer zentraler Ort mit Versorgungseinrichtungen, Café und Kita, bildet die übergeordnete bauliche Mitte für das Planungsgebiet. Anknüpfend an den Dorfanger Altwetzendorf mit Kirchweihplatz entsteht eine Abfolge unterschiedlich dimensionierter öffentlicher Räume, die sich über den sich zum Park hin weitenden Promenadenplatz mit diesem verbinden. Der öffentliche Raum des zentralen Ortes mit seiner Bebauung wird sowohl zum Parkfenster als auch zum Entree des neuen Wetzendorfer Parks.

Eine neue Schule wird östlich, unmittelbar außerhalb des Planungsgebiets, an der Forchheimer Straße gebaut.

Das Quartier zwischen Parlerstraße und Wetzendorfer Park gliedert sich in vier Baufelder. Die Baufelder folgen im Süden dem geschwungenen Verlauf der Parlerstraße, die als ein räumliches Rückgrat der Haupteerschließung der einzelnen Baufelder dient. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.

Die einzelnen Baufelder werden jeweils über dazwischenliegende Grünzüge gegliedert. Diese dienen als Retentions- und wohnungsnaher Spielflächen und sind mit dem Park verbunden. Die Gebäude sind fünfgeschossig. Zur baulichen Gliederung und Akzentuierung sind auf dazu festgesetzten Flächen sieben Geschosse möglich.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Diesbezügliche Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4.3. STANDORTFESTLEGUNG

Der Bereich an der Alten Parlerstraße bildet das verbindende Element zwischen dem alten Ortskern Wetzendorf und dem neuen Wohnquartier. Hier werden neben dem Kirchweihplatz Einrichtungen der Nahversorgung, die beiden Bereichen zugutekommen, vorgesehen.

Dazu wird die Verlagerung der jetzt ansässigen Betriebe auf Ersatzflächen, die die Stadt Nürnberg im angrenzenden Bereich Dorfackerstraße Ost zur Verfügung stellen könnte, angestrebt.

I.4.4. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Im Plangebiet sollen im Norden Wohnbauflächen dargestellt werden, die es ermöglichen, dem Mangel an Wohnbauland in der Stadt Nürnberg entgegen zu wirken. Insbesondere im Hinblick auf das Gebot der Innenentwicklung und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 sowie § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) erscheint die Entwicklung in Innenstadtnähe und in Ergänzung zu bereits bebauten Flächen angemessen.

In den südlich dargestellten gemischten Bauflächen sollen Versorgungseinrichtungen realisiert werden, die zur Bedarfsdeckung im gesamten Stadtteil Wetzendorf notwendig sind. Die dargestellte Brückenfunktion zwischen altem und neuem Ortsteil ist nur an dieser Stelle möglich; geeignete sonstige Flächen bieten sich nicht an.

Ein Verzicht auf jegliche Bebauung und damit verbunden eine vollständige Freiflächennutzung im Bereich Wetzendorf lässt die städtischen Siedlungsflächenbedarfe unberücksichtigt und widerspricht dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG

I.5.1. ÄNDERUNGSBEREICH ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Wetzendorfer Straße und im Osten durch die Parlerstraße. Der nordwestliche Teil schließt an die bestehende Wohnbebauung an der Wachtelstraße an, der nordöstliche an die bislang noch vorhandenen Gemüseanbauflächen südlich des Wetzendorfer Landgrabens.

I.5.2. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der südliche Teil an der Wetzendorfer Straße ist derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Teil nördlich der Alten Parlerstraße als gemischte Baufläche.

I.5.3. KÜNFTIGE DARSTELLUNG

Der Bereich zwischen Wetzendorfer Straße und Alter Parlerstraße wird künftig entsprechend der beabsichtigten Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die nördlich gelegenen Flächen werden in Ergänzung zu den angrenzenden Flächen im wirksamen FNP südlich des Wetzendorfer Landgrabens als Wohnbauflächen dargestellt.

I.5.4. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des FNP-Änderungsbereichs beträgt 3,82 ha und umfasst den südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4641.

Art der Darstellung	Bisherige Darstellung		Künftige Darstellung		Änderung ca. ha
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	
Wohnbauflächen	0	0 %	1,47	38 %	+1,47
Gemischte Bauflächen	1,47	38 %	2,35	62 %	+0,88
Gewerbliche Bauflächen	2,35	62%	0	0 %	-2,35

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht (UB) als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden.

Als wesentliche Punkte sind aus dem Umweltbericht zu nennen:

Die durchgeführte Umweltprüfung stellt ausschließlich auf die geplante Änderung der FNP-Darstellungen von „Gewerblicher Baufläche“ zu „Gemischter Baufläche“ im Südteil sowie von „Gemischter Baufläche“ zu „Wohnbaufläche“ im Nordteil ab. Da sich im gesamten Änderungsbereich durch die Planung die grundsätzliche Darstellung der beiden Teilgebiete als Bauflächen nicht ändert, hat die FNP-Änderung keine direkten nachteiligen Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Mit Ausnahme der Bewertung hinsichtlich der Schutzgüter Menschliche Gesundheit (Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter, für die eine Bewertung jeweils noch nicht abschließend möglich ist, können die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinzuweisen, dass die in weiten Teilen festgestellte Nichterheblichkeit der beabsichtigten FNP-Änderung nicht gleichbedeutend ist mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, welche die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ in diesem Bereich nach sich zieht. Insbesondere die tatsächliche Umnutzung bzw. Bebauung des bislang unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Nordteils hat auf Bebauungsplanebene nachteilige Auswirkungen auf eine Reihe von Schutzgütern.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren; hierfür wird auf den zugehörigen 1. Entwurf Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4641 (Stand: 06.02.2018) verwiesen.

Nürnberg, den 09.02.2018
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt