

## **Standortsuche für eine Großwohnsiedlung 2030 Antrag der Freien Wähler vom 04.09.2017**

Mit Schreiben vom 04. September 2017 hat die Rathausgruppe der Freien Wähler einen Antrag zur „Standortsuche einer Großwohnsiedlung 2030“ gestellt. Im Folgenden werden die einzelnen Fragestellungen des Antrags beantwortet.

Erwähnenswert ist eingangs, dass insbesondere das Baureferat und das Wirtschaftsreferat gemeinsam seit etwa 2011 intensiv an einer Strategie für mehr Wohnungsbau arbeiten. Mit dem Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“ des Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat in Zusammenarbeit mit der AG Wohnen steht eine wesentliche konzeptionelle Grundlage für die Wohnungspolitik sowie die Arbeit der Verwaltung zur Verfügung. Weiterhin wurde mit dem „Sonderprogramm Wohnen“ die Aktivierung des Wohnungsbaus in Nürnberg gestärkt – vor allem im Segment des bezahlbaren beziehungsweise geförderten Wohnungsbaus. Mit dem Baulandbeschluss hat der Stadtrat dazu am 24.05. bzw. 27.09.2017 nochmals wichtige Rahmenbedingungen zusammengefasst und präzisiert.

Für die Belegung der Bautätigkeit ist in Nürnberg mit seinen knappen Flächenreserven im Allgemeinen die Verfügbarkeit geeigneter Wohnbauflächen entscheidend. Das geschieht in folgenden Schwerpunktbereichen:

- Im Stadtplanungsamt wurde die Stabsstelle der Technische Koordination eingerichtet; deren Aufgabe es ist, Flächenpotenziale des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) zu aktivieren und dafür das Baurecht zu schaffen. Dazu müssen die Aufgaben der verschiedenen Fachressorts aufeinander abgestimmt und Ressourcen möglichst ohne zeitliche Verzögerungen bereitgestellt werden. Die unterschiedlichen Flächenpotenziale werden dabei priorisiert und die Umsetzung der Baureifmachung gesteuert.
- Hohe Priorität besitzen die bedeutenden Entwicklungen am Südbahnhof (Modul 1), in Wetzendorf sowie im Tiefen Feld und in Großreuth b. Schw. mit insgesamt rund 5.500 Wohneinheiten. Allerdings ist es nicht das Ziel der Stadt Nürnberg – weder innerhalb noch außerhalb des Stadtgebietes – Großwohnsiedlungen oder Trabantenstädte zu errichten.
- Mit der Einleitung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg soll die Möglichkeit geschaffen werden, dem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu begegnen. Im betreffenden Bereich soll Baurecht für geeignete Flächen geschaffen sowie eine zügige Entwicklung der Bauflächen verfolgt werden. Die dazu notwendigen Vorbereitenden Untersuchungen werden vom Stadtplanungsamt ausgeschrieben und betreut. Mit der Vorkaufsrechtssatzung Nr. 10 wird sicher gestellt, dass bei einem Grundstücksgeschäft Dritter die Stadt Nürnberg in den Kaufvertrag eintreten könnte.

Nachdem die Schaffung von Baurecht durch die Änderung bzw. Neuaufstellung der Bauleitpläne mehrere Jahre in Anspruch nimmt, wurde parallel zur Technischen Koordination die „AG Sonderprogramm Wohnungsbau“ – koordiniert vom Bürgermeisteramt / Stab Stadtentwicklung – gegründet. Deren Aufgabe es ist, schnellstmöglich Wohnbauflächen mit bestehendem Baurecht im Eigentum der Stadt Nürnberg zu aktivieren. Auf etwa 10 Flächen besteht ein zusätzliches Wohnungspotenzial von 1.500 bis 2.000 WE, mit denen die zeitliche Lücke bis zur Baureifmachung der großen Flächenpotenziale geschlossen wird.

## **Frage 1 Die Verwaltung berichtet, ob für die benötigten 30.000 Wohnungen lt. Hamburger Gutachten die erforderlichen Bauflächen vorhanden sind**

Das von GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH – im Jahr 2015 vorgelegte Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept "Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg" gibt für den Zeitraum von 2012 bis 2030 einen flächenrelevanten Neubaubedarf (Neubaubedarf durch Haushaltszuwachs ohne Ersatzbedarf durch Wohnungsabgänge) von 23.800 Wohnungen an. Ausgehend von den im Gutachten berücksichtigten Potentialen ließ das GEWOS-Gutachten vor allem Defizite bei der **kurzfristigen Verfügbarkeit** von realisierbaren Wohnbauflächen erwarten, während im Zeitraum ab 2021 mit Standorten wie Brunecker Straße oder Tiefes Feld nach und nach große Potentialflächen verfügbar werden.

Auf das mögliche Defizit an kurzfristig realisierbaren Wohnbauflächen hat die Verwaltung mit großen Anstrengungen zur Mobilisierung reagiert, die über das im GEWOS-Gutachten bezifferte Potential hinausgehen. Hierzu zählt neben der Aktivierung von Baulücken insbesondere auch die forcierte Entwicklung von Wohnungsbau in Form von Nachverdichtung oder die Umnutzung vormals gewerblich genutzter Areale. Das beim Stadtplanungsamt geführte Bauflächenkataster bestätigt den Erfolg dieser Anstrengungen, indem für den Zeitraum 2012 bis 2017 mit jährlich durchschnittlich rd. 2.000 als Baubeginn angezeigten Wohneinheiten eine gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegene Wohnungsbautätigkeit nachgewiesen werden kann.

Mit einem Planungsvorlauf von 10 bis 15 Jahren gilt für eine Großwohnsiedlung ein langfristiger Realisierungshorizont. Die mit einer Großwohnsiedlung generierten Wohneinheiten würden insofern entweder in einer Phase verfügbar werden, in der das GEWOS-Gutachten von der umfangreichen Realisierung anderer Potentiale ausgeht, oder aber einen Zeitpunkt nach 2030 betreffen, für den ein Neubaubedarf bislang nicht abgeschätzt ist.

Unabhängig von der zeitlichen Entwicklungsperspektive einer Großwohnsiedlung bestehen im Stadtgebiet entscheidende Restriktion zu deren Errichtung durch das Fehlen geeigneter Flächen:

- die Reichswälder im Stadtgebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Umland sind größtenteils als Bannwald geschützt;
- wesentliche Teile der land- und forstwirtschaftlich genutzten Freiflächen sind zudem als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen;
- das Knoblauchsland ist im FNP sowie durch die Entscheidung des Stadtplanungsausschusses (AfS v. 18.05.2017) als Vorrangfläche für die Landwirtschaft bzw. für den Erwerbsgartenbau (sowohl im Unterglasanbau als auch im Freilandanbau) dargestellt bzw. gesichert.

## **Frage 2 Die Verwaltung richtet eine Arbeitsgruppe ein, die mögliche Standorte für eine Großwohnsiedlung im Umfang von 5.000 – 10.000 Wohnungen prüft und Vorschläge für den Stadtrat erarbeitet**

Eine Arbeitsgruppe mit ähnlicher Aufgabenstellung existierte bereits in den Jahren 2011/2012. Die Ergebnisse wurden mehrfach im Stadtplanungsausschuss behandelt. Im Einzelnen:

- Bevorratung und Mobilisierung von Wohnbauflächen, AfS 09.02.2012
- Differenzierung des Wohnbauflächenbestands, AfS 27.09.2012
- Mobilisierung von Gewerbeflächen, AfS 08.11.2012 sowie RWA 28.11.2012.

Um die räumlich-bauliche Entwicklung Nürnbergs zu gewährleisten wurde die Anwendung des Instrumentariums der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB für geeignete Bereiche geprüft. Dies ist insbesondere bei Flächen interessant, für die noch kein Planungsrecht besteht und sollte auch zukünftig weiterverfolgt werden.

Die Verwaltung hat somit auf unterschiedlichen Ebenen Arbeitsstrukturen zur Aktivierung von Wohnungsbau erfolgreich etabliert; die Schaffung weiterer Arbeitsgruppen würde keinen zusätzlichen Wohnungsbau generieren. Grundsätzlich werden Fragen der Stadtentwicklung ressort- und fachübergreifend-integrativ diskutiert und dabei Entwicklungsschwerpunkte gesetzt, die in Bezug auf Infrastruktur, Standortprägung und Realisierbarkeit einen gesamtstädtischen „Mehrwert“ gewährleisten.

### **Frage 3 Die Verwaltung nimmt umgehend den Kontakt zu angrenzenden Umlandgemeinden auf und wirbt nach dem Vorgehen in München für eine regionale Lösung**

Im Bereich der Städteachse und mit den Umlandgemeinden befindet sich die Stadt Nürnberg in einem regelmäßigen fachlichen Austausch. Gremien in diesem Zusammenhang sind u.a. die Nachbarschaftskonferenz der Städteachse (NKS) oder die 4+4-Gespräche der vier Städte und Landkreise der Planungsregion. Gegenstand dieser informell angelegten Gespräche sind immer wieder auch Themen der Siedlungsentwicklung und des Wohnungsbaus. Auch der Planungsausschuss der Planungsregion Nürnberg bietet die Möglichkeit, zu Grundsatzfragen der regionalen Siedlungsentwicklung ins Gespräch zu kommen. Einen fachlichen Schwerpunkt bildete zuletzt der geförderte Wohnungsbau und die hierzu vom Planungsverband mit einer Umfrage im Jahr 2016 für die Planungsregion durchgeführte Bestandsaufnahme. Aktuell und auch perspektivisch spielt der geförderte Wohnungsbau in den Landkreisen der Planungsregion demnach lediglich eine untergeordnete Rolle.

Die Möglichkeiten, innerhalb der Städteachse oder der Planungsregion im Austausch zu sein, dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Stadt Nürnberg in diesem Rahmen ihre Interessen zwar geltend machen kann, die Nachbarstädte und Umlandgemeinden regelmäßig aber in eigener kommunaler Planungshoheit über Art und Umfang der Wohnungsbautätigkeit entscheiden.

#### **Fazit**

Mit den derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren wird sichergestellt, dass kurz- bis mittelfristig Baurecht für eine markante Anzahl an Wohneinheiten entsteht. Im Mai 2017 wurde in Abstimmung mit dem Agrarstrukturellen Gutachten die Einleitung von sieben FNP-Änderungsverfahren im nördlichen Stadtgebiet beschlossen. Dadurch sollen über die derzeit wirksamen Bauflächendarstellungen hinaus zukünftige Wohn- und Mischbauflächenpotentiale gesichert werden. Durch die Vielzahl an Verfahren – Bebauungsplan- ebenso wie Flächennutzungsplanänderungsverfahren – ist die Personalkapazität des Stadtplanungsamtes gegenwärtig ausgelastet.

Die Nachbarstädte Fürth, Erlangen und Schwabach bemühen sich in ähnlicher Weise wie Nürnberg um die Schaffung vor allem von bezahlbaren Wohnungen; Kontakte finden im Rahmen verschiedener Arbeitsgruppen statt. Baulandausweisungen werden zwar auch im Umland getätigt; entscheidend ist allerdings, dass die Umlandgemeinden nicht bereit sind, in nennenswertem Umfang geförderte Wohnungsbauprojekte zu realisieren. Im Verdichtungsraum sind die Flächenpotentiale insgesamt knapp; insbesondere auch auf Grund der Restriktionen hinsichtlich des Freiraum- und Artenschutzes sowie der erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Aus verkehrlicher Sicht gilt es zu bedenken, dass das Nürnberger Hauptverkehrsstraßennetz an seinen Kapazitätsgrenzen angelangt ist; zusätzlicher Kfz-Verkehr – z. B. durch „Einpendler“ – kann nicht ohne Einbußen der Leistungsfähigkeit abgewickelt werden. Darunter würden zum Teil auch der öffentliche Nahverkehr (Buslinien) und der Wirtschaftsverkehr leiden. In aktuellen Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen gesucht, die dazu beitragen, den Anteil des Kfz-Verkehrs am neu hinzukommenden Verkehr deutlich zu begrenzen. Es müssen z. B. sogenannte Mobilitätskonzepte berücksichtigt werden, um möglichst autoarme Quartiere zu schaffen. Darüber hinaus müssten neue Wohngebiete nach dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ entwickelt werden.

Auch bei der Entwicklung von Stadtteilen in den Randbereichen oder außerhalb Nürnbergs wären solche Strategien notwendig, um zu verhindern, dass wachsende Pendlerströme mit dem Kfz nach Nürnberg kommen. Wichtigste Voraussetzung wäre dabei weiterhin eine leistungsfähige Schienenverkehrserschließung. Im Falle der Entwicklung von Großwohnsiedlungen bzw. Wohngebieten außerhalb von Nürnberg, hätte die Stadt Nürnberg jedoch keinen Einfluss auf Fragen der Erschließung und der Realisierung von verkehrsreduzierenden Konzepten.

Die Realisierung einer Großwohnsiedlung und die damit verbundene Flächensuche sollte nicht weiterverfolgt werden. Ziel der Stadtentwicklungsplanung Nürnbergs ist eine räumlich integrierte Entwicklung, die nachhaltig und fachübergreifend konzipiert ist – entsprechend der Charta von Leipzig. Durch eine kompakte, abgestimmte Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit wird gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz durch weniger Stadtverkehr und weniger Flächenversiegelung auf der "grünen Wiese" erbracht.