

**Betreff:**

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)  
Änderung 8 a: Bereich Brunecker Straße West  
Billigung des Planentwurfs und öffentliche Auslegung**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet in den Gemarkungen Gibitzenhof und Gleißhammer und grenzt unmittelbar südlich an die Innenstadt an. Er hat eine Größe von ca. 35 ha und bildet den nordwestlichen Teil des 91 ha großen, im Norden durch die Ingolstädter Straße, im Nordwesten durch die Hasenbucksiedlung, im Südwesten durch den Rangierbahnhof und Betriebsanlagen der DB AG, im Südosten durch die Rangierbahnhofsiedlung und im Osten durch die Münchener Straße und den Volkspark Dutzensteich begrenzten, zu entwickelnden Gesamtareals. Er wird im Südwesten von der U-Bahntrasse begrenzt. Im Umgriff ist außerdem die im Südosten gelegene erforderliche Ausgleichsfläche sowie die angrenzende Kleingartenanlage am südlichen Ende der Brunecker Straße enthalten.

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (FNP) weitestgehend als Bahnfläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich wird grundsätzlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Ausnahme bildet die südöstliche Hälfte (ca. 3,2 ha) der südlichen Änderungsbereichsfläche, die derzeit als Bahnfläche dargestellt ist. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Die Erschließungssituation des Gebiets ist als unzulänglich zu bezeichnen.

Das Gesamtareal an der Brunecker Straße soll städtebaulich entwickelt werden, dabei soll ein neuer, qualitativ hochwertiger Stadtteil entstehen, der unterschiedliche Nutzungsbedarfe angemessen berücksichtigt. Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areal in Modulen (I-IV) war der aus einem 2015 abgeschlossenen Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf von Büro West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam.

Mit der Entscheidung des Freistaates Bayern im Jahr 2017 für die Ansiedelung einer staatlichen Universität in Nürnberg änderten sich jedoch wesentliche städtebauliche Parameter für die Gesamtgebietsentwicklung. Die Stadt Nürnberg beschloss deshalb im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 19.07.2018 die Neuausrichtung der Planungsziele für das Gesamtareal wie folgt:

Modul II soll mit dem Schwerpunkt urbanes Wohnen weiterentwickelt werden. In den Modulen IIIa, IIIb und IV sollen universitäre sowie entsprechende arrondierende Einrichtungen etabliert werden. Die grundsätzliche Flächenaufteilung/ städtebauliche Kubatur gemäß Wettbewerbsergebnis 2015 sowie das Planungsziel für das Modul I (Wohnen) und die Grünflächenausstattung bleiben.

**Planung**

Die Änderung des FNP soll der Schaffung und planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Einzelhandel und Grünflächen dienen.

Ein Teil der Grünflächen sind für den Aufenthalt (Kleingärten, Park) bestimmt, ein anderer Teil ist für den ökologischen und artenschutzrechtlichen notwendigen Ausgleich für eine Gebietsentwicklung reserviert.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die wirksame Darstellung von Bahnflächen und einer gewerblichen Baufläche in Wohnbauflächen, Fläche für Gemeinbedarf, Sonderbaufläche – Einzelhandel und Grünflächen (mit den Zweckbestimmungen Park, Kleingärten und Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung/ Biotopverbundsystem) zu ändern.

Die Darstellung übergeordneter Freiraumverbindungen und einer gliedernden Grünverbindungen soll eine Vernetzung mit der Umgebung gewährleisten.

Eine Richtfunkstrecke sowie die U-Bahntrasse werden in die Darstellung nachrichtlich übernommen.

Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden gekennzeichnet. Schutzgebiete/ -objekte nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG werden dargestellt.

### **Verfahren**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung zu schaffen, wurde für das Gesamtgebiet der Brunecker Straße am 28.10.2015 die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Für dieses Verfahren wurden bereits die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand vom 24.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 statt. Über deren Ergebnis wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 berichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte vom 01.06.2016 bis 01.07.2016.

Um die Planungsrechtsschaffung für den o.g. Teilbereich forcieren zu können und da zudem die anvisierten Planungsziele für den westlichen Teilbereich unstrittig sind, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.04.2017 beschlossen, das Änderungsverfahren 8 a aus dem Gesamtumgriff herauszulösen und die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 8 a nach § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.

Aufgrund der 2015 und 2016 durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen zum FNP-Änderungsverfahren 8 „Brunecker Straße“, wurde auf die frühzeitigen Beteiligungen im FNP-Änderungsverfahren 8 a „Brunecker Straße West“ verzichtet. Die für den Änderungsbereich 8 a relevanten Stellungnahmen aus dem Änderungsverfahren 8 wurden übernommen und berücksichtigt.

Der Umgriff der FNP- Änderung 8 a wurde im Laufe des Verfahrens an den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 4635 angepasst; weiterhin wird das Verfahren als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt.

Zum Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB vom 28.12.2017 bis einschließlich 09.02.2018 beteiligt.

### **Kosten**

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

Die Kosten für Fachgutachten sowie Planungskosten seitens des Wettbewerbsgewinners werden von der Eigentümerin Aurelis Asset GmbH getragen. Zur Umlegung bzw. Aufteilung der zu erwartenden Kosten im Rahmen der Entwicklung des Areals sollen städtebauliche Verträge geschlossen werden. Details dazu werden im Rahmen der durchzuführenden Bebauungsplanverfahren ermittelt werden.

### **Zeitliche Umsetzung**

Nach Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB stattfinden.

### **Fazit**

Die Stadt Nürnberg möchte zusammen mit dem Eigentümer im Hinblick auf den aktuellen Wohnraumbedarf das Areal schnellstmöglich entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen im Änderungsbereich zu schaffen, wird die Billigung des Planentwurfs einschließlich der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht empfohlen.

Die geplanten Nutzungen entsprechen den von der Stadt Nürnberg beschlossenen Planungszielen für das Areal.