Beilage

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
25. Änderung: Bereich Neue Mitte Thon
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Nach Auflassung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße liegt die Fläche, die sich in städtischen Eigentum befindet derzeit brach. Es besteht Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB. Die südlich angrenzenden Gewerbegebiete sind untergenutzt. Hier gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3805 der überwiegend Gewerbegebiet festsetzt. Die Grundstücke sind im Besitz verschiedener privater Eigentümer. Der wirksame FNP stellt für den gesamten Bereich gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung dar.

Planung
Das Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg soll als Stadtteilzentrum aufgewertet und bedarfsgerecht umgenutzt werden.

Um ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept für den ca. 5,8 ha großen Bereich zu erhalten, wurde 2016 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Der Entwurf von einem der beiden ersten Preisträger wurde nach Anregungen aus der Öffentlichkeit, von den städtischen Dienststellen und seitens der Eigentümer überarbeitet und mündete in einen Rahmenplan. Dieser sieht im Norden einen Stadtteilplatz mit gewerblicher Bebauung und sozialer Infrastruktur vor. Weiter südlich soll gemischte Bebauung und Wohnbebauung entstehen.

Prüfung von Planungsalternativen

Im Änderungsbereich besteht seit mehreren Jahrzehnten Baurecht für gewerbliche Nutzungen (FNP-Darstellung und qualifizierter B-Plan). Die Unternutzung lässt den Schluss zu, dass dafür an diesem Standort eine geringe Marktnachfrage besteht. Es ist daher nicht sinnvoll am Ziel einer gewerblichen Nutzung für die gesamte Fläche zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg festzuhalten.

Gleichzeitig macht es der anhaltend hohe Wohnbedarf erforderlich, über die aktuellen FNP-Darstellungen hinaus Flächen auszuweisen, in denen auch Wohnbebauung möglich ist
Durch die Umnutzung des zentralen innerstädtischen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfes und der Infrastrukturbedarfe geleistet.

Verfahren
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung wurde am 19.07.2018 das B-Planverfahren Nr. 4653 "Neue Mitte Thon" für das Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg eingeleitet.

Die für den nördlichen Bereich geplanten Festsetzungen werden aus dem FNP entwickelt. Die für den südlichen Bereich geplanten Festsetzungen können nicht aus dem FNP entwickelt werden. Mit der Aufstellung des B-Plans ist daher gleichzeitig auch der FNP zu ändern. Der Änderungsbereich der 25. Änderung des FNP ist etwas kleiner als der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4653, da er nur die Flächen südlich des geplanten Stadteilplatzes umfasst. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Kosten
Die entstehenden Planungskosten sollen anteilig von den Investoren übernommen werden.

Zeitliche Umsetzung
Die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) sollen im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 21.02.2018 begutachtet und im Stadtrat am 27.02.2018 beschlossen werden. Die fOeB für den B-Plan soll im AfS am 21.02.2018 beschlossen werden. Sie wird anschließend für das FNP-Änderungsverfahren und das B-Planverfahren parallel durchgeführt.

Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Quartiers im Bereich der Pretzfelder Straße zu schaffen, wird die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens empfohlen. Die Änderung soll im Parallelverfahren mit dem B-Planverfahren Nr. 4653 erfolgen.

Die Nach- bzw. Umnutzung von Brachflächen und untergenutzten Gewerbeflächen entspricht dem Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie dem eines sparsamen Flächenverbrauchs.