

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

25. Änderung: Bereich Neue Mitte Thon

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 15.01.2019

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 25. Änderung: Bereich Neue Mitte Thon

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
I.1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG:	4
I.2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN	4
I.2.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
I.2.2.	VERFAHRENSABLAUF	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH	5
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	6
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	6
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	7
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	8
I.4.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
I.4.1.	KONZEPT	8
I.4.2.	VERKEHR	8
I.4.3.	LANDSCHAFTSPANUNG	8
I.4.4.	GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	9
I.4.5.	STANDORTFESTLEGUNG	9
I.4.6.	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	9
I.5.	INHALT DER ÄNDERUNG	9
I.5.1.	DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG	9
I.5.2.	KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN	10
I.5.3.	FLÄCHENBILANZ	10
I.6.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG:	10
I.7.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	10
II.	UMWELTBERICHT (Stand 15.01.2019) als gesonderter Textteil	

III. ANLAGEN

- Anlagen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

IV. QUELLENANGABEN

- Begründung zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4653 „Neue Mitte Thon“, Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, Stand: 12.06.2018

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 25. Änderung: Bereich Neue Mitte Thon

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

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

Nach Auflösung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße liegt die Fläche, die sich in städtischen Eigentum befindet derzeit brach. Die südlich angrenzenden Gewerbegebiete sind untergenutzt. Die Grundstücke sind im Besitz verschiedener privater Eigentümer.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung dar.

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

Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan (B-Plan) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nur im nördlichen Teilbereich gegeben. Die für den südlichen Bereich geplanten Festsetzungen können nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des FNP sind das Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatschG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

- EINLEITUNGSBESCHLUSS

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Lage im Stadtgebiet

Das im Westen der Stadt im Stadtteil Thon gelegene Planungsgebiet befindet sich zwischen der Erlanger Straße (B4) im Osten, der Forchheimer Straße im Norden, der Pretzfelder Straße und der Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. im Westen und dem Zeisigweg bzw. der Ringbahn im Süden. Nicht weit vom Nordring und vom alten Ortskern Thon entfernt und direkt an der B4 gelegen, liegt der Bereich an zentraler und exponierter Stelle. Der Änderungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist etwas kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4653 "Neue Mitte Thon", da er nur die Flächen südlich der ehemaligen Wendeschleife der Straßenbahn umfasst.



Topographie

Die Höhenunterschiede im Änderungsbereich sind gering.

Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Nach Auflassung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße liegt die Fläche derzeit brach. Das Gebiet südlich der ehemaligen Wendeschleife ist durch zwei großflächige, bis zu siebengeschossige Solitärbauten mit dazwischenliegenden offenen Grünflächen geprägt. Sie beherbergen Verwaltungen und eine Druckerei. An der Pretzfelder Straße befindet sich ein eingeschossiger italienischer Lebensmittelfachmarkt mit Gastronomie. Nördlich des Zeisigwegs hat sich eine Enklave kleinteiliger gewerblicher Nutzungen entwickelt, umgeben von Parkplätzen und brachliegenden Flächen. Am Ende der Pretzfelder Straße befindet sich ein Gebäude der Telekom, welches als letztes noch von der ursprünglichen, der Post vorbehaltenen Nutzung, erhalten ist.

Die bauliche Umgebung des Gebiets stellt sich sehr unterschiedlich dar. Nordwestlich schließt Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Höhe an. Nördlich beherrscht ein sechsgeschossiges Büro- und Geschäftsgebäude den Straßenraum. Nach Osten bildet die Erlanger Straße die Grenze zum alten Ortskern Thon, der aus dem Plangebiet kaum mehr als das frühere historisch gewachsene Zentrum wahrnehmbar ist. Im Süden, noch südlich der Ringbahn, schließt hinter einer Reihe Wohnhäuser ein Fabrikgebäude als markanter geschlossener und hoher Block den Stadtraum ab.

Verkehr

Das Gebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Nahverkehr, durch übergeordnete Radwege und durch die B4 gut an das allgemeine Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße. Gemäß beschlossenen Nahverkehrsentwicklungsplan der Stadt Nürnberg wird eine Reaktivierung der Ringbahn für den Personenverkehr mittel- bis langfristig angestrebt.

Sozialstruktur und Wirtschaftsstruktur

Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Bereich der Wilhelmshavener Straße im Norden und der Kölner Straße im Westen. Diese sind jedoch vom Gebiet aus nicht fußläufig erreichbar. Die nächsten Mittelschulen und weiterführenden Schulen befinden sich in der Nordstadt. Der Grundschul- und Hortbedarf soll neben der bestehenden Schule am Thoner Espan durch den geplanten Neubau an der Forchheimer Straße gedeckt werden. Es besteht ein Defizit an Gemeinbedarfseinrichtungen. Daher sollen eine Kindertagesstätte, ein Kinder- und Jugendhaus sowie ein Bürgersaal im Gebiet errichtet werden.

Natürliche Grundlagen

Im Planungsgebiet befindet sich umfangreicher Baum- und Gehölzbestand, der nach Möglichkeit erhalten werden soll. Zu nennen sind hier insbesondere die grundstücksbegleitende und einfassende Hecke innerhalb des Biotops N-1093 und die Gehölzpflanzung entlang des Fuß- und Radwegs. Baumbewertungen zur Ermittlung erhaltenswerter Einzelbäume werden noch erfolgen.

Nördlich der Forchheimer Straße befindet sich der Wetzendorfer Landgraben, der gegebenenfalls zur Entwässerung für Teile des Gebietes dienen kann.

Vorbelastungen

Aufgrund des Verkehrsaufkommens entlang der Erlanger Straße (Prognose südlich Kilianstraße: 43.000 Kfz/24 Std) wirken hohe Schallpegel auf das Planungsgebiet ein, so dass aktive und passive Schallschutzvorkehrungen notwendig sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inclusive der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot).
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.1 Soziales).

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 Radverkehr).

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)

Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden (3.2.2 Wohnungswesen).
- Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (4.1.8. Verkehrsleitbild).
- Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht (4.5.2.2. Radverkehr).
- Die Errichtung von Jugendheimen und Jugendräumen soll insbesondere in den Landkreisen und in der Stadt Nürnberg angestrebt werden (8.3.4.1 Jugendheime und Jugendräume).

Bebauungspläne und Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Bebauungsplan Nr. 3805, rechtsverbindlich seit 06.09.1972, setzt im Änderungsbereich Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von jeweils 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 fest. Der südöstliche Teilbereich des Gewerbegebiets wird überlagert durch eine Festsetzung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Post- Ortsvermittlungsstelle und Fernmeldebaubezirk). Entlang des südlichen Teils der Pretzfelder Straße und weiter quer durch das Postgrundstück ist ein Streifen von 8 m Breite festgesetzt als Fläche, die zu belasten ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Nürnberg für einen Abwasserkanal.

Die Flächen westlich der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife (außerhalb des Änderungsbereiches) sind als Parkplatzflächen festgesetzt. Für den Bereich der ehemaligen Wendeschleife besteht Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB.

1.3.2.2. Fachplanungsrecht

Teile des Änderungsbereichs befinden sich im Umgriff des Planfeststellungsverfahrens der Straßenbahnlinie Thon - Am Wegfeld. Unmittelbar südlich grenzen gewidmete Bahnflächen an den Änderungsbereich an (Ringbahntrasse).

Die Flächen befinden sich außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Nürnberg.

Im Südwesten des Änderungsbereiches (angrenzend an die Kleingärten) ist ein kartiertes Biotop vorhanden (N-1093). Im südlichen Teil des Änderungsbereiches (südlich der Pretzfelder Straße) und unmittelbar südlich angrenzend an den Änderungsbereich (Ringbahntrasse) befinden sich lokal und regional bedeutsame Lebensräume. Für detailliertere Aussagen dazu wird auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung verwiesen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

In seiner Sitzung am 18.05.2017 hat der Stadtplanungsausschuss den Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg beschlossen. Er gilt seit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.2017 und enthält die Anforderungen der Stadt unter anderem hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus, der Grünflächenausstattung, der sozialen Infrastruktureinrichtungen und der Erschließung.

Das im Februar 2014 fertig gestellte Gutachten Masterplan Freiraum besteht aus dem Leitbild Kompaktes Grünes Nürnberg 2030 und dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept. Dieses stellt die Grundlage für die Nürnberger Freiraumplanung dar und ist als Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Punkt 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

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 circa 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 sollen gemischte bauliche Nutzung und Wohnbebauung entstehen.

I.4.2. VERKEHR

Die Erschließung orientiert sich am Bestand. Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Pretzfelder Straße und – zur Anbindung des geplanten Parkhauses – über die Erlanger Straße. Die Baugebiete im Süden bleiben im Inneren autoverkehrs frei. Vom Stadtteilplatz im Norden ziehen sich zwei parallele innere Erschließungsstränge für Fußgänger und Radfahrer zum Quartierspark im Süden und weiter zum Zeisigweg. Das Fuß- und Radwegesystem wird ergänzt durch viele Querbeziehungen, so dass interne und übergeordnete Freiraumverbindungen erhalten und ergänzt werden.

Die Pretzfelder Straße wird verlängert bis zur Ringbahn, wo potentiell der Anschluss an einen Haltepunkt für die projektierte Stadt-Umland-Bahn entstehen kann.

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Im Bereich des Stadtteilplatzes (nördlich des Änderungsbereiches) ist eine circa 2000 m² große geschützte Platzfläche vorgesehen. In Korrespondenz dazu ist im südlichen Teil des Änderungsbereiches eine circa 3200 m² große Freifläche als Quartierspark in der Mitte des Wohnquartiers geplant. Diese Parkanlage kann neben den verschiedenen Freizeitnutzungen für die Anlieger aufgrund ihrer Größe auch ausgleichende klimatische Funktionen übernehmen und in Teilbereichen als Retentionsfläche fungieren. Verbunden werden die Flächen durch zwei parallele innere Erschließungsstränge für Fußgänger und Radfahrer, die als sogenannte Grüne Welle und als Promenade ausgestaltet werden sollen.

I.4.8. **KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN**

Geplant ist die Darstellung von gemischten Bauflächen aus denen Mischgebiete oder Urbane Gebiete entwickelt werden können.

I.4.9. **FLÄCHENBILANZ**

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.5. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Die Abwägung erfolgt nach Ermittlung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange im Rahmen des weiteren Verfahrens.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und mögliche Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu entnehmen.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Nürnberg, 16.01.2019
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt