

Betreff:

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
18. Änderung: Bereich südlich Kriegsopfersiedlung
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Zur Koordination der verschiedenen konkurrierenden Flächenansprüche im Bereich des Knoblauchslandes hat der Stadtrat (StR) am 18.05.2017 die „Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Knoblauchsland“ (künftig: LE) beschlossen. Darin enthalten ist ein „Flächenpotential zur Entwicklung der Siedlungsflächen mit dem Ziel Wohnen“ im Bereich südlich der Kriegsopfersiedlung.

Der circa 19,1 ha große Änderungsbereich der 18. Änderung ist im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Er wird von überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen durchschnitten (Marktackerstraße, Holsteiner Straße). Unmittelbar westlich grenzt im Bereich des Mühlwegs die Darstellung einer übergeordneten Freiraumverbindung an. Eine weitere übergeordnete Freiraumverbindung ist südlich des Änderungsbereiches entlang des Wetzendorfer Landgrabens dargestellt.

Der Teilbereich südlich der Kriegsopfersiedlung, südlich der Marktackerstraße, östlich des Mühlwegs und westlich der Holsteiner Straße ist größtenteils bebaut mit inzwischen ungenutzten, teilweise im Rückbau befindlichen Gewächshäusern. Entlang des Mühlwegs finden sich mehrere einzeln stehende Wohngebäude mit großen Gärten. An der Marktackerstraße ist ebenfalls vereinzelt Wohnnutzung vorhanden.

Der Teilbereich westlich der Kriegsopfersiedlung, nördlich der Marktackerstraße, ist durch intensiven Gemüseanbau geprägt.

Auch der Teilbereich östlich der Holsteiner Straße wird für Gemüseanbau genutzt. An der Ecke Marktackerstraße/ Holsteiner Straße befindet sich ein großer Gebäudekomplex aus Gewächshaus und Betriebsgebäuden.

Im Bereich des Mühlwegs ist bisher keine übergeordnete Freiraumverbindung realisiert. Entlang des derzeit begrabigten Wetzendorfer Landgrabens sind Grünstrukturen vorhanden.

Planung

Im Süden der Marktackerstraße soll eine städtebauliche Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnen vorbereitet werden.

Dazu ist beabsichtigt die Flächen westlich der Holsteiner Straße künftig überwiegend als Wohnbauflächen, die Flächen östlich der Holsteiner Straße überwiegend als Grünflächen darzustellen. Die Fläche westlich der Kriegsopfersiedlung wird entsprechend den LE ebenfalls als Grünfläche dargestellt.

Die Darstellung der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen und der übergeordneten Freiraumverbindungen werden beibehalten.

Das noch zu ermittelnde Überschwemmungsgebiet im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens, welcher südlich an den Änderungsbereich angrenzt, soll nach Abschluss des durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

Prüfung von Planungsalternativen

Zusätzlich zu den zahlreichen Maßnahmen der Innenentwicklung an anderen Standorten im Stadtgebiet ist für den Änderungsbereich eine städtebauliche Entwicklung durch Außenentwicklung beabsichtigt.

Das Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ ermittelt für Bruttowohnbauland einen Flächenbedarf von 72 ha für die Jahre 2018 – 2020 und einen Flächenbedarf von 35,5 ha für die Jahre 2021 – 2030.

Die Gegenüberstellung der flächenrelevanten Nachfrage mit den vorhandenen Potentialflächen (Bauflächenkataster, Baulückenkataster, Nachverdichtungskonzepte) zeigt, dass die erfassten Wohnbauflächen nicht ausreichen, um die Nachfrage zu befriedigen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die eruierten Potentiale nur teilweise dem Markt zur Verfügung stehen.

Der Bedarf an Flächen für Wohnbebauung kann auch bei Aktivierung der ermittelten Baulücken und unter Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotentiale sowie durch Umnutzungen von brachgefallenen Arealen nicht ohne die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gedeckt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist daher gemäß § 1a Absatz 2 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) begründet.

Mit dieser Planung kommt die Stadt ihrer Verpflichtung zur Schaffung von Wohnraum nach.

Verfahren

Der StR hat in seiner Sitzung vom 24.05.2017 beschlossen, im Bereich des Knoblauchlandes sieben Teiländerungsverfahren (Nrn. 18 – 24) für den FNP einzuleiten, um die bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechend den LE vorzubereiten.

Für das Teiländerungsverfahren Nr. 18 Bereich südlich Kriegsoffsiedlung wird nun der Vorentwurf der Begründung vorgelegt, der die bisher ermittelten Grundlagen enthält. Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durchgeführt, deren Ergebnisse in die vorliegende 1. Fassung des Umweltberichtes eingeflossen sind.

Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, die im StR am 10.04.2019 beschlossen werden soll. Sie wird parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

Fazit

Um im Süden der Marktackerstraße eine städtebauliche Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnen vorzubereiten, ist eine Änderung des wirksamen FNP gemäß § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich.

Die Nachnutzung der Flächen, die bisher hauptsächlich landwirtschaftlich/ gartenbaulich genutzt wurden, durch Wohnbebauung ist stadtplanerisch sinnvoll. Begründet ist dies durch die nördlich und südlich bereits vorhandene Wohnbebauung und die gute Erschließungsmöglichkeit von der Marktackerstraße und der Holsteiner Straße. Zudem wird im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung die bisher vorhandene „Insellage“ der Kriegsoffsiedlung aufgehoben.