

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“  
für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch**

**- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Mit Schließung des AEG-Werkes Nürnberg im März 2007 endete die intensive gewerbliche Nutzung des Plangebietes. Bereits im Stadtplanungsausschuss vom 23.02.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 4543 für das Gebiet nördlich der Fürther Straße, östlich der Ringbahn, südwestlich der Pegnitz und westlich der Raabstraße eingeleitet, um die gewerbliche Nutzung zu sichern.

Während der AEG-Südteil (südlich der Muggenhofer Straße) inzwischen mit verschiedenen neuen Nutzungen gefüllt ist, zeichnet sich das AEG-Nordareal (nördlich der Muggenhofer Straße) vorwiegend durch temporäre Nutzungen mit Künstlern und Handwerkern aus, welche sowohl die bestehenden Gebäude im Nordareal sowie Teilbereiche der Freiflächen nutzen. Die versiegelten Freiflächen werden aktuell als PKW-Stellplätze genutzt oder liegen teilweise auch ungenutzt - brach. Darüber hinaus sind verschiedene Bereiche und Flächen außerhalb des ehemaligen AEG-Betriebsgeländes untergenutzt bzw. liegen brach.

Ein Großteil der derzeit temporär und/oder ungenutzten Flächen (etwa 8-9 ha) im AEG-Nordareal befindet sich im Eigentum eines einzigen Grundstückseigentümers (Entwicklungsgesellschaft). Weitere Flächen befinden sich im Eigentum von verschiedenen privaten Eigentümern, einer Wohnbaugenossenschaft sowie der DB.

**Planung**

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde durch den Grundstückseigentümer/Investor das Büro Gehl Architects (Kopenhagen) mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für das Plangebiet beauftragt. Im Zuge dieser Bearbeitung wurden aufbauend auf einer Bestandsanalyse und ersten Konzeptideen durch das Büro Gehl zwei Arbeitsworkshops (mit verschiedenen Dienststellen der Stadt Nürnberg, Regierung von Mittelfranken, Büro Gehl, Grundstückseigentümern und lokalen Planungsbüros) durchgeführt. Das Ergebnis dieses Prozesses ist der nun vorliegende Rahmenplan, welcher als Basis für die nächsten Verfahrensschritte - Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung - dient.

Das Plangebiet befindet sich derzeit überwiegend im bauplanungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“, als Konkretisierung des nördlichen Teilbereichs des eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4543, erforderlich.

**Planungsziele**

Der Bereich nördlich der Muggenhofer Straße soll städtebaulich neu geordnet werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines attraktiven urbanen Wohnquartiers in relativ hoher Dichte mit vielfältig nutzbaren Freiräumen sowie einem attraktiven Wegenetz durch das Gebiet und zur Pegnitzau. Geplant ist eine Nutzungsmischung aus urbanem Wohnen, Gewerbe/Dienstleistung, Gemeinbedarf, Hochschuleinrichtungen, Kultur mit den erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Dabei liegt der Schwerpunkt im Bereich Wohnnutzung, in welchem vorwiegend Geschosswohnungsbau (davon 30 % gefördert) und in einem Teilbereich auch verdichtete Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind.

Mit Anschluss an das angrenzende Pegnitzsüdufer wird ein zentraler öffentlicher Freiraum geschaffen.

Die Planung sieht insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grün- und Freiflächen vor. Laut dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg vom 24.05.2017 ist in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen eine Grünflächenversorgung von 20 m<sup>2</sup> je Einwohner im Geschosswohnungsbau sowie von 10 m<sup>2</sup> je Einwohner im Bereich der Einfamilienhausbebauung anzustreben.

Demnach ist ein Zielwert von ca. 44.000 m<sup>2</sup> öffentlich nutzbaren Grünflächen - bezogen auf 2.200 Einwohnern (überschlägig berechnet) - zu erreichen, welcher nach derzeitigem Stand der Planung durch öffentliche Grün- und Freiflächen nicht vollständig im Plangebiet abgedeckt werden kann.

Die Differenz zwischen dem rechnerischen Grünbedarf und den im Gebiet bereitgestellten öffentlichen Freiflächen kann durch Maßnahmen auf städtischen Flächen am südlichen Pegnitzufer und auf der Pegnitz-Halbinsel abgebildet werden (vgl. Umweltbericht). Dazu soll – wie im INSEK Weststadt vorgeschlagen - eine Verbindung über die Pegnitz als Fußgängerbrücke (in Verlängerung der Raabstraße) hergestellt werden. Die geplante Brücke kann zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnumfeldes mit Grün- und Spielflächen für die Bewohner des Planungsgebietes sowie der unterversorgten Stadtteile Muggenhof und Eberhardshof beitragen, da sie die großflächigen Erholungsflächen in der Pegnitzau unterhalb des Westbads vom Baugebiet aus fußläufig erschließt. Die Brücke ermöglicht zudem im Sinne von „Stadt am Wasser“ einen sinnvollen Lückenschluss in der Ost-West-Parklandschaft der Pegnitzau und sichert zugleich die Verknüpfung der Stadtteile Schniegling/Johannis und Eberhardshof/Gostenhof. Weiterhin bleibt eine Wegeverbindung entlang der Ringbahn als Bestandteil der übergeordneten Freiraumverbindung und als Erschließung der Bahnkleingärten erhalten.

Weiterhin sollen die bestehenden Bahn-Kleingärten am westlichen Rand des Geltungsbereichs sowie die bestehende Wohnbebauung gesichert werden.

### **Kosten**

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von anteiligen Folgekosten getroffen werden. Die bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

### **Fazit**

Das AEG-Nordareal soll wiedergenutzt und einer neuen urbanen Nutzung zugeführt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Dieser Rahmenplan soll nun weiterentwickelt und die Planung konkretisiert werden.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Rahmenplans aktuell nicht gegeben sind, ist zur planungsrechtlichen Sicherung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4543 A für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu beschließen.

Da die geplanten Festsetzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, ist parallel zum Bebauungsplan der Flächennutzungsplan zu ändern. Das erforderliche Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 wird in gleicher Sitzung eingeleitet.

Die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren sowie für das Bebauungsplanverfahren sollen parallel durchgeführt werden.