Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Änderung 8b: Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 01.09.2021

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur Änderung 8b: Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 4

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 6

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN 6

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 7

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 8

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 8

I.3.2.2. Fachrecht 9

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 10

I.4.1. KONZEPT 10

I.4.2. VERKEHR 11

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG 12

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 12

I.4.5. STANDORTFESTLEGUNG 12

I.4.6. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 13

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG 14

I.5.1. DERZEITIGE DARSTELLUNG 14

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 15

I.5.3. IN AUSSICHT GENOMMENE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER STRASSENBAHNTRASSE 16

I.5.4. FLÄCHENBILANZ 17

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 17

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICH 17

II. UMWELTBERICHT (Stand 01.09.2021) als gesonderter Textteil

QUELLENANGABEN

- Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Flächennutzungsplanänderung 8b, Bericht Nr. M154002/08, Müller-BBM, 20.07.2021
- Verkehrs- und Erschließungskonzept, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung 8b Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße, BERNARD Gruppe ZT GmbH, 16.04.2021
- Voreinschätzung zum speziellen Artenschutz, WGF Landschaft, Juli 2021

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur Änderung 8b: Bereich Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die flächenhaften Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen/ Bahnanlagen im Flächennutzungsplan im Bereich der Brunecker Straße, Ingolstädter Straße entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen des Bahnbetriebs und den Nutzungsabsichten der Eigentümerin sowie der Beschlusslage des Stadtrats der Stadt Nürnberg:

- Die Nutzung als Bahnbetriebsfläche wurde inzwischen aufgegeben und die Betriebsanlagen der Bahn wurden vollständig rückgebaut. Mit Bescheid des zuständigen Eisenbahn-Bundesamtes vom 28.05.2014 wurde das Areal fast vollständig (bis auf die Brunecker Straße, die derzeit noch zur Erschließung von Bahnnutzungen benötigt wird) von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt (entwidmet).
- Bereits im Jahre 2004 wurde zwischen der Stadt Nürnberg und den Eigentümern Deutsche Bahn AG (DB AG) sowie Aurelis Asset GmbH, vertreten durch die Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG, eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung freiwerdender Bahnflächen im Stadtgebiet unterzeichnet. Die Fläche des ehemaligen Südbahnhofs ist Teil dieser Rahmenvereinbarung; in einem begleitenden Steckbrief wurde als gemeinsames Nutzungsziel die Entwicklung als Gesamtkonzept mit einer Mischung von Wohnen und Dienstleistung/ Gewerbe sowie ca. 1/3 Grünflächen vereinbart.
- In einer weiteren Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung „Brunecker Straße“ (2014) wurde eine etappenweise Entwicklung auf Grundlage eines Stufenkonzepts (Module I-IV) des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) sowie die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs festgelegt.
- Der Wettbewerb wurde 2015 abgeschlossen. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf sollte die Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals in Modulen (I-IV) bilden und in Planungsrecht umgesetzt werden.
  Mit der Entscheidung des Freistaates Bayern im Jahr 2017 für die Ansiedlung einer staatlichen Universität in Nürnberg änderten sich jedoch wesentliche städtebauliche Parameter für die Gesamtentwicklung des Gebiets und damit auch die Geschäftsgrundlage der Rahmenvereinbarung von 2014.
- Die Stadt Nürnberg initiierte deshalb die Überprüfung bzw. Neuausrichtung der Planungsziele für das Gesamtareal, welche im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 19.07.2018 wie folgt beschlossen wurden: Modul II soll nun 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 und die Grünflächenausstattung werden dadurch nicht in Frage gestellt.
- In einer neuen Rahmenvereinbarung 2018 zwischen der Stadt Nürnberg und der Aurelis Asset GmbH, vertreten durch die Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG, welche ebenfalls im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 19.07.2018 in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurde, wurden die weitere städtebauliche Entwicklung des Moduls II vertraglich neu geregelt und der Ausbau der südlich daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie die Erschließung des sog. Railport-Areals im südwestlichen Anschluss fixiert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, die gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein müssen. Da der FNP im Bereich der Brunecker Straße, Ingolstädter Straße nicht die angestrebte Entwicklung darstellt, wird dort dessen Änderung notwendig.

Der aktuelle Bedarf an Flächen für Wohnen und innerstädtischen Freiflächen erfordert zudem eine möglichst zügige Baurechtsschaffung.

Um dies forcieren zu können, wurden die eingeleiteten Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung Nr. 8 und B-Plan Nr. 4600) für das Gesamtareal in einzelne Teilverfahren gesplittet. Aus dem am 28.04.2016 eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 4600 für das Gesamtgebiet wurde der für den westlichen Teilbereich herausgelöste Bebauungsplan Nr. 4635 mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.2019 rechtsverbindlich. Parallel wurde hierzu das FNP-Änderungsverfahren 8a für den Bereich Brunecker Straße West durchgeführt und mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.2019 wirksam.

In der weiteren Entwicklung soll nun der zweite, östlich der Brunecker Straße liegende Teilbereich (Modul II) aus dem FNP-Änderungsverfahren Nr. 8 herausgelöst und als FNP-Änderungsverfahren 8b für den Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße durchgeführt werden. Zeitlich nachfolgend soll für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 4652 – Ingolstädter Straße aufgestellt werden.

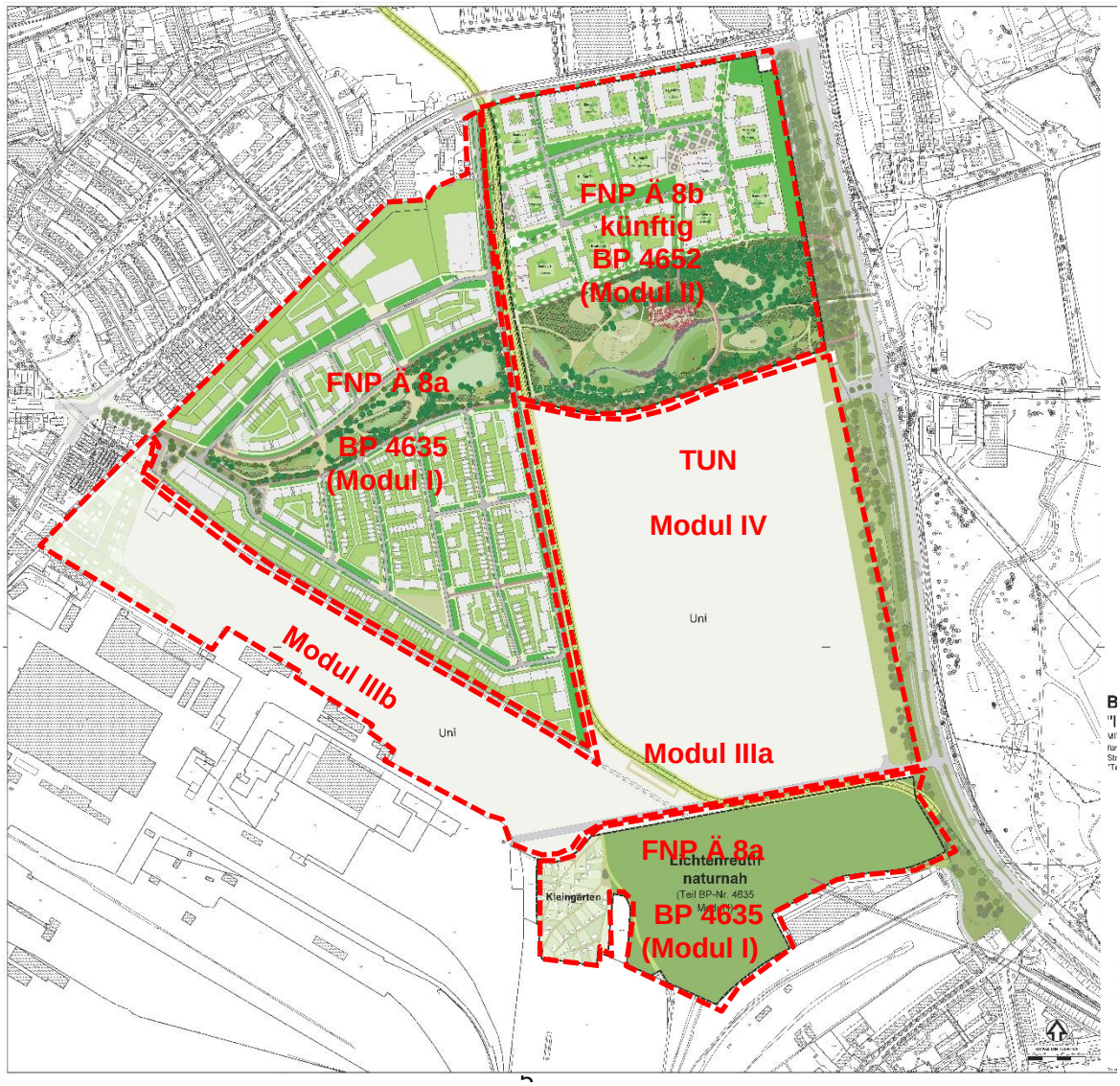


Abbildung 1: Rahmenplan Brunecker Straße, Stand 07/2020; Quelle: Planungsbüro Vogelsang, Nürnberg; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

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

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

FNP-Änderungsverfahren 8

- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

  Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-2a und -2b jeweils vom 24.09.2015 in der Zeit vom 25.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 stattgefunden. Diese fand, zeitgleich mit einer themenbezogenen elektronischen Partizipation (ePa) statt.

  Über die Ergebnisse wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 berichtet. Eingegangene planungsrelevante Anregungen beziehen sich weitgehend auf die Flächen östlich der Brunecker Straße. Ein Bürger würde eine weitere U-Bahnhaltestelle der U1 im Gebiet der Verlängerung der Straßenbahn ins Gebiet vorziehen. Die Bedeutung einer guten verkehrlichen Anbindung des Quartiers an die Gesamtstadt sowie das Umland wird herausgestellt. Die ausgeprägten Grünzüge in der Planung werden sehr positiv beurteilt. Bestehende Biotopstrukturen sollen erfasst, erhalten und in ihrer Entwicklungsfähigkeit unterstützt werden. In diesem Zusammenhang wurde auf vorgezogene ceF-Maßnahmen verwiesen.

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
  und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

  Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-3a und -3b jeweils vom 24.05.2016 in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 stattgefunden.
  Bei den Beteiligten besteht überwiegend Einvernehmen mit der Planung. Dissens existiert lediglich zu Details östlich der Brunecker Straße. Dazu gehört auch der Wunsch der Messe Nürnberg, Flächen für ihre potenzielle Erweiterung im Bereich der ökologischen

Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ vorzusehen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen (siehe Planrechtfertigung/ Auswirkungen/ Abwägung Punkt I.6.). Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben, wurden an die Ebene der Bebauungsplanung weitergegeben.

FNP-Änderungsverfahren 8b

- 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

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. 19,51 ha und bildet den nordöstlichen Teil des 90 ha großen Gesamtareals. Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Ingolstädter Straße, im Osten durch die Münchener Straße, im Süden durch das Modul IV (geplante Universität) und im Westen durch das Modul I (FNP-Änderung 8a) begrenzt.
Das Gesamtareal des ehemaligen Nürnberger Südbahnhofs ist weitestgehend eben. An den Grenzen zu umliegenden Gebieten (wie Hasenbuck im Nordwesten oder zu den Bahndämmen) sind Höhenunterschiede vorhanden. Insgesamt ist ein leichtes Gefälle von West nach Südost erkennbar. Teile des Areals werden derzeit noch gewerblich genutzt. Hier befinden sich ein Betrieb der Druckverarbeitung, mehrere Recyclingbetriebe sowie ein Logistikbetrieb für den Umschlag von fabrikneuen Kfz, daneben noch kleinere Betriebe verschiedener Branchen. Wesentliche Teile des Areals sind inzwischen ungenutzt und liegen derzeit brach. Sämtliche noch ansässige Betriebe besitzen Miet- oder Pachtverträge mit befristeter Laufzeit.

Weiterhin sind auf dem Gesamtareal verschiedene Kleingartennutzungen der Bahnlandwirtschaft im Bereich der Nerzstraße, am südlichen Ende der Brunecker Straße im Übergang zum Rangierbahnhof sowie im Nordosten des Änderungsbereichs (parallel zur Münchener Straße) zu finden.

Die Erschließungssituation des Gebiets ist derzeit als unzulänglich zu bezeichnen. Die Verkehrserschließung des Gesamtgebiets ist sowohl von ihrer räumlichen Struktur als auch bzgl. des Ausbauzustandes für eine Intensivierung baulicher Nutzungen ungeeignet, ebenso das Entwässerungssystem. Gegenwärtig erfolgt die Haupterschließung von Norden über die Ingolstädter Straße, von welcher aus die Brunecker Straße nach Süden zentral das Gebiet erschließt. Weitere Anschlüsse existieren im Westen über die Nerzstraße sowie im Osten an die Münchener Straße.

Folgende Faktoren prädestinieren das Gesamtareal für eine vollständige städtebauliche Neuordnung und Entwicklung:

- die Lage in unmittelbarer Innenstadtnähe,

- die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung über die Münchener Straße an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz sowie mit direkter Anbindung an die bestehende U-Bahn,
- die Nähe zum Volkspark Dutzendteich mit vielfältigen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- sowie umfangreiche freie Flächen mit Eignung zur Deckung städtischer Flächenbedarfe für Wohnen, Gewerbe/ Dienstleistung und Grün.

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 01.01.2020 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur).

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).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 Ressourcen schonen).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 Radverkehr).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).

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

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere in den Bereichen des gemeinsamen Oberzentrums (…), hingewirkt werden (RP 7 B II 2.2 Wohnungswesen).
- Über den Ausbau geeigneter Stadtteilzentren soll zudem eine Entlastung der Stadtkerne angestrebt werden (RP 7 B II 4.1 Städtebau).
- Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen im großen Verdichtungsraum der öffentliche Personennahverkehr und der nichtmotorisierte Individualverkehr vorrangig ausgebaut und gefördert werden (RP 7 B V 1.1.3 Verkehrsleitbild).
- Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum (…) soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden (RP 7 A II 2.5 Ökologisch-funktionelle Raumgliederung).
- Die natürliche Umwelt soll durch ein System von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen erhalten und gefördert werden (RP 7 B I 1.2 landschaftliches Leitbild).

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich wird grundsätzlich nach § 34 BauGB beurteilt.

I.3.2.2. Fachrecht

Im Änderungsbereich finden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Art. 23 Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope. Einen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG weisen allein Silikat- und Sandmagerrasen (GL00BK) auf Teilflächen des Biotops N-1400-003 auf. Weitere demnach geschützte Biotopflächen fehlen im Änderungsbereich 8b laut Stadtbiotopkartierung. Im Jahr 2015 erfolgte eine umfangreiche Erfassung der aktuellen Vegetationsstrukturen innerhalb der Grundstücke im Besitz des Eigentümers (aurelis Real Estate GmbH & Co. KG) mit Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen, Zuordnung der Bestände zu den Kriterien der bayerischen Biotopkartierung, Erhebung von Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie einer floristischen Erfassung seltener und gefährdeter Pflanzenarten.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtstädtische Flächenbedarfe

In mehreren Fachgutachten hat die Stadt Nürnberg die aus der absehbaren städtebaulichen Entwicklung resultierenden Flächenansprüche ermittelt und begründet:

- Nach dem Gutachten der GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH zum wohnungspolitischen Konzept Wohnen im Jahr 2025 beträgt der Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2025 rund 183 ha (in der mittleren Prognosevariante). Die Gegenüberstellung von Nachfrage und vorhandenen Potentialflächen zeigt, dass die Flächenreserven nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen. Wenn die Wohnbauflächen nicht in erforderlichem Maße zur Verfügung stehen, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter anspannen. Dies wird eine fortgesetzte dynamische Preisentwicklung zur Folge haben, verbunden mit der Abwanderung eines Teils der Nachfrager ins Umland und wachsenden Marktzugangsproblemen für Haushalte mit geringem Einkommen. Das Gutachten wurde am 29.10.2015 im Stadtplanungsausschuss vorgestellt.

Die städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals an der Brunecker Straße soll dieser prekären Entwicklung entgegenwirken.

- Der städtische Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2025 wurde durch das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 des Gutachters Georg Consulting ermittelt. Dieses Gutachten prognostiziert bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von ca. 80 ha (netto) sowie zusätzlich eine Nachfrage nach Logistikflächen im Umfang von ca. 78 ha. Das Gutachten wurde am 12.03.2015 in einer gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungsausschusses und des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit behandelt.
- Im Masterplan Freiraum, bestehend aus dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept, wird die Entwicklung von neuen qualitätsvollen Freiräumen als wichtiges Ziel bei langfristigen städtebaulichen Entwicklungen und kurzfristigen Transformationen definiert. Für die Brunecker Straße wird als entsprechendes Ziel eine „Grüne Mitte“ von ca. 30 ha, inklusive eines 7 – 10 ha großen Stadtteilparks, formuliert. Der Masterplan Freiraum wurde am 12.03.2014 im Umweltausschuss und am 27.03.2014 im Stadtplanungsausschuss behandelt.
- Der Baulandbeschluss wurde durch den Stadtrat der Stadt Nürnberg am 24.05.2017 beschlossen. Er wurde im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Nürnberg am 14.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht und trat damit in Kraft. Mittlerweile wurde die zweite Änderung durchgeführt. Der Baulandbeschluss wurde nach Begutachtung durch den Stadtplanungsausschuss der

Stadt Nürnberg am 30.01.2020 durch Beschluss des Stadtrates am 05.02.2020 geändert. Es handelt sich um eine Klarstellung in Punkt A3: "Grenzen".

Durch die Entscheidung des Freistaats Bayern für einen Universitätsstandort in Nürnberg werden zusätzliche/neue Flächenbedarfe für die Ansiedelung einer Hochschule generiert. Mit der Auswahl der Module III und IV an der Brunecker Straße als Universitätssitz müssen die Flächenbedarfe für die Hochschule innerhalb dieser Module mit den Bedarfen an gewerblichen Bauflächen abgeglichen werden.

Eigentumsverhältnisse

Die neu zu ordnenden Flächen befinden sich im Besitz eines Investors.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

Ein 2015 durchgeführter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Planungswettbewerb zur „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ in Nürnberg bildet den Ausgangspunkt der zukünftigen Entwicklung des Gesamtareals Brunecker Straße. Gewinner des Wettbewerbs war das Büro West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam.

Deren Planungskonzept stellte die Basis eines auszuarbeitenden Rahmenplans dar. Dieser bildete wiederum die Grundlage für die erforderlichen Bauleitplanverfahren. Für die Flächennutzungsplan-Änderung wurde er in die entsprechende Darstellung „übersetzt“.

Auf Grund der aktuellen Bedarfe an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe, aber auch für innerstädtische Freiflächen, sollte die Baurechtsschaffung forciert werden. Deshalb sollten die einzelnen Planverfahren nicht nacheinander, sondern so weit wie möglich zeitparallel durchgeführt werden. Die Bearbeitung des Gesamtgebietes in Teilabschnitten soll die Baurechtsschaffung zusätzlich beschleunigen.

Das Gesamtareal ist aus gesamtstädtischer Sicht ein Bindeglied zwischen der Nürnberger Innenstadt und dem Volkspark Dutzendteich. Zentrales Element des Entwurfs von West 8 ist der Grünzug „Grüne Mitte“ vom Hasenbuck zum Dutzendteich. Im Westen eignet sich die „Grüne Mitte“ mit ihren Spielplätzen und den mit Bäumen bestandenen Rasenflächen vor allem als Nachbarschaftstreff und der Quartiersbildung, während der „Aktivpark“ im Osten der „Grünen Mitte“ mit seinem Sportflächenangebot und mit Raum für lärmintensivere Veranstaltungen der Bewegung dient. Dieser Parkbereich kann quartiersübergreifend genutzt werden und steht ähnlich wie der Volkspark Dutzendteich allen Nürnbergern zur Verfügung. Ein weiterer Grünbereich liegt im Süden des Gebiets, „Lichtenreuth naturnah“, in der Nähe des Rangierbahnhofs. Diese Grünflächen dienen vorwiegend dem ökologischen Ausgleich und dem Artenschutz. Die Kleingartensiedlungen am Ende der Brunecker Straße sowie an der Nerzstraße sollen erhalten werden. Die Freiräume mit ihren unterschiedlichen Charakteristiken können als Struktur- und Gestaltgerüst für einen langfristig flexiblen Städtebau fungieren.

Nördllich und südlich des zentralen Grünzuges erstrecken sich Siedlungsgebiete, die in vier selbständige Module unterteilt werden können, für die gemäß Wettbewerbsergebnis von 2015 folgende Nutzungen vorgesehen waren:

- Modul I: Wohnen am Hasenbuck, südöstlich direkt angrenzend an die Hasenbucksiedlung mit dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätzen etc.

- Modul II: Urbane Nutzungen mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug.

- Modul III (Teile a und b): gewerbliche Bauflächen im südlichen Bereich des Gebiets. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für Wohnnutzung ungeeignet.

- Modul IV: der zentrale Bereich, als dessen künftige Nutzung die TUN vorgesehen ist.

Diese modulare Grundstruktur besitzt ein hohes Maß an Resilienz und ermöglicht diverse Entwicklungsoptionen.

In Folge der Ansiedlung der Technischen Universität Nürnberg in die Module III und IV wurde beschlossen, dass das Modul II entgegen dem Wettbewerbsergebniss ebenfalls einen wesentlichen Wohnschwerpunkt umfassen soll. Entsprechend soll hier nun ein urbanes, gemischtes Gebiet geschaffen werden.

Für das Modul östlich der Brunecker Straße (Modul II) und somit dem Änderungsbereich sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:
- Das Areal östlich der Brunecker Straße und südlich der Ingolstädter Straße soll ein urbanes und gemischtes Stadtquartier mit wesentlicher Wohnnutzung und hoher urbaner Dichte sein. Es stellt somit einen Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung nördlich der Ingolstädter Straße und der geplanten Universität südlich dieses Moduls dar.
- Im Gebiet ist eine breite Nutzungsvielfalt möglich, wobei vor allem in Richtung des Parks sowie zentral im Gebiet vorwiegend Wohnen vorgesehen werden soll. Westlich in Richtung der geplanten Straßenbahntrasse sollen quartiersnahe Versorgungsangebote entstehen. Um eine adäquate Bevölkerungsdichte zu erhalten, wird eine hohe Bebauungsdichte im Geschosswohnungsbau angedacht.

Das Quartier soll städtebaulich so geordnet werden, dass dessen Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen, wie Lärm oder Luftverschmutzung geschützt werden. Ziele ist ein autoarmes Stadtquartier mit Förderung von Fahrrädern und ÖPNV.

I.4.2. VERKEHR

Die gemischte Baufläche im Änderungsbereich wird zukünftig weiterhin von Norden über die Ingolstädter Straße, welche dann im Osten in die Münchener Straße mündet, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie Nr. 7 ist das Gebiet ebenfalls an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Münchener Straße agiert auf Grund ihrer hohen Verkehrsstärke bereits heute an ihrer Kapazitätsgrenze, daher kommt dem ÖPNV sowie der Erschließung mit dem Fahrrad und zu Fuß über ein dichtes und attraktives Wegenetz eine zentrale Bedeutung zu. Weiterhin muss verkehrstechnisch eine Gesamtbetrachtung erfolgen, in welche auch das Universitätsmodul, welches über zwei neue Knotenpunkte weiter südlich an die Münchener Straße angebunden werden soll, sowie der Messeverkehr einbezogen werden.

In einer ersten Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine „Zwischenstufe“ (nur Modul II) und eine „Vollaufsiedelung“ (Modul II und Universität) betrachtet. Dabei zeigte sich, dass in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:30 Uhr und 8:30 Uhr eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung am Knoten Bauernfeindstraße / Münchener Straße nicht möglich ist. In der Folge entstehen erhebliche Rückstaus. Zur Schaffung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung ist eine Reduzierung des Verkehrs in der Münchener Straße erforderlich. Wesentliche Potenziale zur Reduzierung der Kfz-Verkehrsstärken in der Münchener Straße sind in der modalen Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf den Öffentlichen Verkehr und auf den Radverkehr zu sehen. Dies umfasst auf der einen Seite Verlagerungen des neu entstehenden

Verkehrs (durch Modul II und Universität) sowie anderseits Verlagerung stadtbezogener Relationen von / nach den südlichen Stadtteilen (Langwasser, Rangierbahnhof, Gartenstadt, etc.).

Um diese Verkehrsverlagerungen für den Änderungsbereich zu erreichen, wird ein umfassendes Mobilitätskonzept für Modul II erarbeitet. Dieses Konzept umfasst überörtliche Maßnahmen (u.a. Straßenbahn, Rad- und Fußwegeverbindungen), quartiersbezogene Maßnahmen sowie auf einzelne Nutzungen heruntergebrochene baufeldbezogene Maßnahmen. Durch diese Maßnahmen kann insgesamt eine Abminderung des MIV (Motorisierten Individualverkehrs) -Anteils erzielt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Maßnahmen konkret planerisch sowie rechtlich verbindlich umzusetzen und zu sichern.

Auch für die Entwicklung der Universität ist ein spezifisches Mobilitätskonzept zur Minderung des Verkehrs erforderlich, welches dann ebenfalls die Stärkung des ÖPNV, des Radverkehrs sowie die Schaffung von Verknüpfungspunkten für P+R vorsieht.

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Entwicklungsgebiet Brunecker Straße als einer der größten Siedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet liegt in einer Nachbarschaft zu Quartieren, die einen stellenweise sehr geringen Grün- und Parkanlagenbestand haben. Aus diesem Grund ist die Freiraumentwicklung hier prioritär zu verfolgen. Im Gebiet Brunecker Straße wurde daher von Beginn an eine Grüne Mitte mit einem großen Stadtteilpark eingeplant. Diese Grüne Mitte soll insbesondere ein Lückenschluss zwischen den Grünflächen Hasenbuck und Volkspark Dutzendteich sein und hier eine durchgehende Grün- und Naherholungsachse schaffen. Neben dieser Verbindungsfunktion soll diese Grüne Mitte als Naherholungsfläche dienen, indem hier Angebote für Erholungssuchende sowohl mit dem Bedürfnis Ruhe als auch Aktivität geschaffen werden. Entsprechend gibt es hier Spiel- und Sportangebote für alle Altersklassen, aber auch geschützte Räume mit Sitzmöglichkeiten oder Ruhebereiche mit Liegewiesen.

Der östliche Teil der Grünen Mitte ist Bestandteil des Moduls II und somit Teil des Änderungsbereichs 8b und soll daher im FNP künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Park- und Grünanlage“ dargestellt werden. In diesem Bereich sollen im Vergleich zum westlichen Teil insbesondere die aktiveren Spiel- und Sportmöglichkeiten (auch für ältere Altersgruppen) vorgesehen werden.

Die konkrete Ausgestaltung und Nutzungszonierung des Parks erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachgelagerten Planungsebenen.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Eine Mischung von Wohnen, Dienstleistung / Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen versucht den aktuellen Flächenbedarfen gerecht zu werden. Der entstehende Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen und Betreuungseinrichtungen soll vor Ort abgedeckt werden. Weiterhin soll der Bedarf an Grün- und Spielflächen im Gebiet vollständig gedeckt werden.

I.4.5. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gesamtareal ist hervorragend geeignet, um die hohe Nachfrage nach städtischen Siedlungsflächenbedarf für Wohnen und Gewerbe zumindest teilweise abzudecken. Auch die dringend notwendige städtebauliche Integration und Anbindung der Hasenbucksiedlung an den Volkspark Dutzendteich wäre ohne eine grundlegende Neuordnung nicht möglich. Das Modul II ist dabei die maßgebliche Schnittstelle zwischen dem bereits fortgeschrittenen Modul I sowie dem Volkspark im Osten.

Selbst eine Neunutzung der aktuell ungenutzten Flächen und Einzelgrundstücke im Änderungsbereich würde an den vorhandenen funktionalen Schwächen nichts ändern. Grundstückszuschnitte und Erschließungsanlagen genügen nicht annähernd heutigen Anforderungen. Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Entwässerungsanlagen sind unzureichend und dringend sanierungsbedürftig.

Erhebliche Vorschädigungen des Geländes durch bereits erfolgte Veränderungen (Rückbau von Gleisen, Gebäudeabbrüche) am noch nicht hochwertig entwickelten Gesamtareal machen die geplante städtebauliche Entwicklung der Fläche zusätzlich sinnvoll. Ohne eine städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals würde in der Mitte Nürnbergs eine nicht entwickelte bzw. mindergenutzte extrem große Restfläche (Brache) verbleiben, durch die die bestehenden angrenzenden Nutzungen dauerhaft starken Immissionen (wie Lärm) unterworfen wären.

Im Änderungsbereich sowie in den angrenzenden Stadtteilen bestehende bzw. sich evtl. verändernde Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Luft, Mensch / Erholung können planerisch mit eingriffsmindernden Maßnahmen bewältigt werden. Die Lärm- und Luftbelastung im Änderungsbereich würden sich ohne umweltbezogene und städtebauliche Veränderungen auf einem höheren Niveau befinden. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden kompensiert. Eine Realisierung oder Fortentwicklung von Siedlungs- und Gewerbegebieten in gleicher Größe an anderer Stelle, allerdings ohne vergleichbare Standortvorteile (u.a. ÖPNV-Anschluss, Einbindung in bestehendes Straßennetz), wäre vermutlich ebenso mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. In der vorliegenden Voreinschätzung zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes im Rahmen der FNP-Änderung 8b konnte gezeigt werden, dass eine grundsätzliche Bewältigung artenschutzrechtlicher Themen möglich ist. Mit Ausnahme der Zauneidechse, kann für die vorkommenden zu prüfenden Arten ein Auslösen von Verbotstatbeständen durch die genannten Maßnahmen verhindert werden. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist in Bezug auf die Zauneidechse ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag an die Regierung von Mittelfranken zu stellen. Als FCS-Maßnahme wird eine Umsiedlung der Tiere in einen Ersatzlebensraum erforderlich werden. Dabei kann die bereits für das Modul I+ (B-Plan 4635) durchgeführte Maßnahme erweitert werden. Durch diese Maßnahme wird der Erhaltungszustand der Mittelfränkischen Zauneidechsenpopulation gesichert und der Erhaltungszustand der Art in Bayern wird gewahrt. Nach erfolgter Vorabstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde kann deren Zustimmung zum Ausnahmeantrag erwartet werden.

I.4.6. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Stadtgebiet Nürnberg wurde hinsichtlich möglicher Standorte untersucht, die sich ähnlich wie das Gesamtareal Brunecker Straße eignen, zur Reduzierung des vorhandenen Bauflächendefizites beizutragen.

Es wurde deshalb die Betrachtung des Gesamtareals vorgenommen, weil es ein städtebaulich und funktional zusammenhängendes Konstrukt darstellt, und somit eine separate Prüfung von Alternativen zu einzelnen Teilbereichen nicht zielführend wäre.

Ergebnis der Prüfung war, dass im gesamten Stadtgebiet derzeit keine verfügbaren Flächen in einer vergleichbaren Größenordnung und mit identischen Standortvorteilen existieren, die ein ähnliches Potenzial besitzen, einen nicht unerheblichen Teil der Bedarfe an Bauflächen so zeitnah abzudecken wie das Areal an der Brunecker Straße. Denn neben der Stadt Nürnberg ist auch die Grundstückseigentümerin gewillt, die Entwicklung mitzutragen und eine zügige Umsetzung voranzutreiben.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es keine anderen Flächen in der Größenordnung, die bereits versiegelt sind oder waren und einer neuen Nutzung zugeführt werden können und infrastrukturell so gut angeschlossen sind. Ähnlich große Baugebiete können in Nürnberg nur auf der grünen Wiese wie im Tiefen Feld oder Wetzendorf entstehen.

Alle denkbaren Planungsalternativen für das Gesamtareal sind nicht geeignet, die städtischen Ziele und Flächenbedarfe in gleichem Maße wie die geplante Entwicklung zu erfüllen. Dies gilt insbesondere für das Gebot der Innenentwicklung und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 S.3 sowie § 1a Abs. 2 S.1 BauGB):

- Die Variante einer vollständigen Bebauung des Areals ohne Grün- und Freiflächen würde die Ziele der städtischen Freiraumplanung und die heutigen Anforderungen an hochwertige Wohnsiedlungen und auch Gewerbegebiete ignorieren.
- Die Variante, auf Bebauung zu verzichten und das Areal einer vollständigen Freiflächennutzung zuzuführen, ließe die städtischen Siedlungsflächenbedarfe unberücksichtigt und widerspräche dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Die Finanzierung wäre völlig unklar, da die erheblichen Kosten für die Aufbereitung des Areals als nutzbare Grün- und Freifläche nicht durch Einnahmen aus der Veräußerung baureifer Flächen und Grundstücke gedeckt wären.
- Ein Verzicht auf Entwicklung, d.h. die Beibehaltung des bestehenden Zustands, würde bedeuten, dass vorhandene Potenziale des Areals hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet nicht genutzt würden und sich z.T. schon vorhandene städtebauliche Missstände, wie die starke funktionale Schwäche, die das Gebiet heute aufweist, verfestigen könnten und sich Trading-down-Effekte auch in umliegenden Stadträumen ergeben könnten.

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG

I.5.1. DERZEITIGE DARSTELLUNG

Die Flächen westlich der Münchener Straße sind als Grünflächen dargestellt, daran anschließende Flächen als Bahnanlagen nachrichtlich übernommen; westlich hiervon stellt der FNP gewerbliche Bauflächen dar. Hinzu kommt eine Kennzeichnung im Bereich der gewerblichen Baufläche als Fläche mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe.

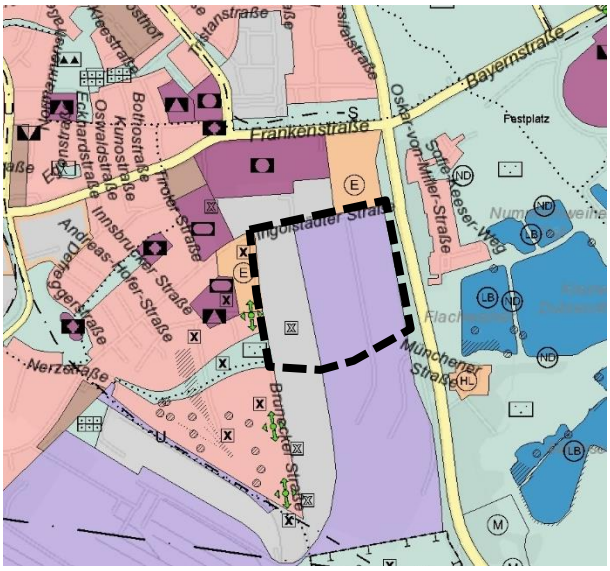


Abbildung 2: FNP, Quelle: Stadt Nürnberg

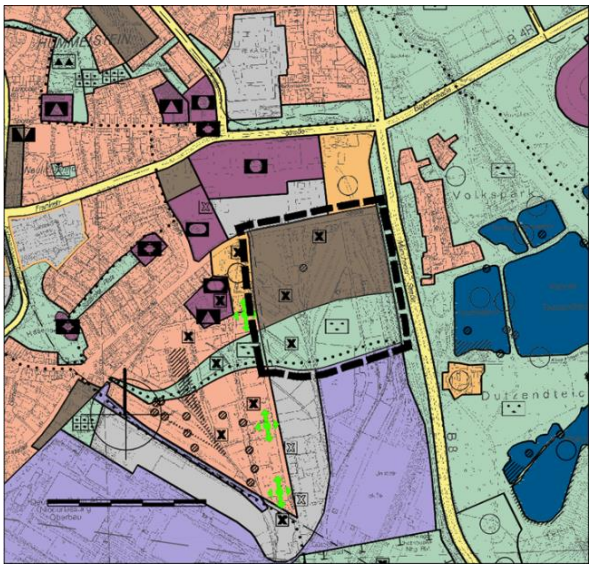


Abbildung 3: Planungskonzept FNP-Änderung 8b, Quelle: Stadt Nürnberg

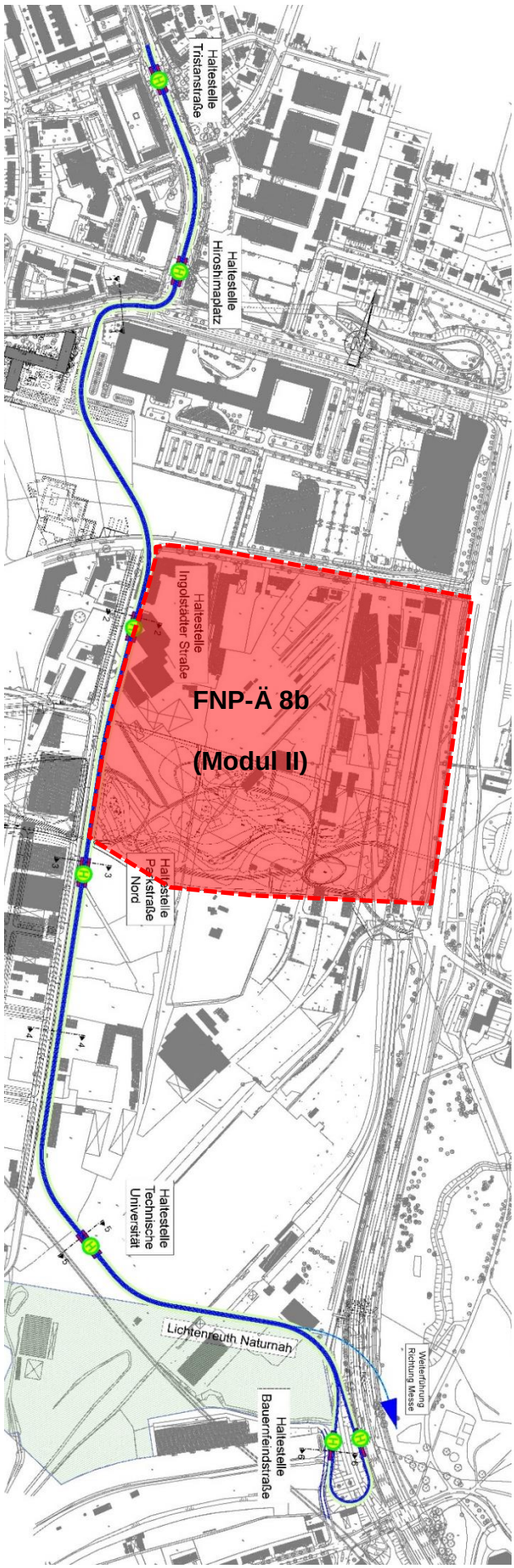
I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Der Nordteil des Änderungsbereichs soll als gemischte Baufläche und der südliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt werden. Dieser Grünzug ist der östliche Teil des Gesamtgrünzugs und hier soll auch eine übergeordnete Freiraumverbindung etabliert werden, die den Lückenschluss von bestehenden Verbindungen am Hasenbuck und Silberbuck bildet.

Da diverse Grundstücke im Änderungsbereich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in den einzelnen Nutzflächen Kennzeichnungen vorgenommen, die auf weitergehende notwendige Untersuchungen bzw. eine entsprechende Berücksichtigung in nachgelagerten Planungsebenen hinweisen sollen.

Zudem wird ein im Änderungsbereich vorhandenes und kartiertes Schutzgebiet/ -objekt nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG (mit einer Fläche von < 3.000 m²) nachrichtlich übernommen.

Die konkrete Festlegung und planungsrechtliche Sicherung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen wird durch verbindliche Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4652 (Ingolstädter Straße) erfolgen.



I.5.3. IN AUSSICHT GENOMMENE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER STRASSENBAHNTRASSE

Die Stadt Nürnberg beabsichtigt die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 von ihrer derzeitigen Endhaltestelle Tristanstraße über die Frankenstraße hinweg, im Weiteren parallel zur Brunecker Straße verlaufend sowie im Süden des Entwicklungsgebiets am ehemaligen Südbahnhof nach Osten verschwenkend. Die Verlängerung umfasst eine Strecke von ca. 2 km und beinhaltet vier zusätzliche Haltestellen. Nach bisherigem Planungsstand soll die Straßenbahntrasse westlich der Münchener Straße bis an den bestehenden U-Bahnhof Bauernfeindstraße herangeführt werden. Eine weitere Variante besteht in der Querung der Münchener Straße und die Fortführung der Straßenbahnlinie auf deren Ostseite in Richtung Karl-Schönleben-Straße. Der in 2020 / 21 erfolgte und mit der Herstellung der sog. „Erschließungsstraße Süd“ in Verbindung stehende Umbau der Münchener Straße berücksichtigt die Variante bereits.

Das für die Straßenbahnverlängerung erforderliche Planfeststellungsverfahren erfolgt unter Federführung des Verkehrsplanungsamtes der Stadt Nürnberg in Zusammenarbeit mit der VAG Nürnberg. Im Stadtrat wurden am 04.03.2020 der Linienverlaufsplan entsprechend des o.g. Trassenverlaufs beschlossen. Derzeit werden die technischen Planungen vergeben, nach deren Erarbeitung sollen die Planfeststellungsunterlagen erstellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme der Straßenbahntrasse erfolgt im FNP gemäß § 5 Abs. 4 BauGB. Eine Straßenbahntrasse als bereits planfestgestelltes Vorhaben ist nachrichtlich zu übernehmen. Wenn eine derartige Festsetzung bei der Straßenbahntrasse erst in Aussicht genommen ist, ist der im Änderungsbereich liegende Trassenabschnitt zu vermerken.

Nach Abschluss der FNP-Änderung 8b und nach o.g. rechtsverbindlichem Abschluss des Planfeststellungsverfahrens wird die Trasse als nachrichtliche Übernahme erst aufgenommen, wenn ein erneutes FNP-Änderungsverfahren durchgeführt wird (z.B. FNP-Änderungen nördlich der Frankenstraße im Bereich des Hiroshimaplatzes sowie im südlichen Bereich der Brunecker Straße [i.V.m. der Errichtung der Technischen Universität Nürnberg]).

Abbildung 4 Linienverlaufsplan, Stand 01/2020; Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 19,51 ha (100 %).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Gemischte Baufläche	0	0 %	11,97	61,4 %	+ 11,97
Gewerbliche Baufläche	6,40	32,8 %	0	0 %	- 6,40
Grünflächen / öffentliche Park- und Grünanlage	0	0 %	7,54	38,6 %	+ 7,54
Verkehrsflächen/ Bahnanlagen	13,11	67,2 %	0	0 %	- 13,11

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Konkretisierung der Nutzungsziele im Bereich der FNP Änderung 8b (Gemischte Baufläche)

Die aktualisierte Rahmenplanung zur Nutzungskonzeption stellt in Modul II eine urban-gemischte Wohnbebauung dar, die sich in ihrer städtebaulichen Ausprägung an der geplanten Bebauung in Modul I orientiert. Im Gegensatz zu Modul I könnte hier jedoch ausschließlich Geschosswohnungsbau realisiert werden. Es wird als Gebietskategorie die Darstellung einer gemischten Baufläche angestrebt.

Die in der ersten Rahmenplanung angedachte reine Gewerbefläche wurde im weiteren Verfahren für eine gemischte Baufläche aufgegeben. Hintergrund war zum einen die weiter hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet. Mit dem zusätzlichen Angebot eines Wohnanteils in der gemischten Baufläche wird die Nachfrage nach Wohnen zumindest teilweise befriedigt werden. Auch die geplante technische Universität in direkter Nähe wird die Nachfrage nach Wohnen weiter erhöhen. Zum anderen unterstützt die Einführung der Kategorie „urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung als neue Möglichkeit im Bebauungsplan die Darstellung gemischte Baufläche im FNP. Mit dem urbanen Gebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein flexibles Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe möglich. Zudem sind im urbanen Gebiet sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Das im Laufe des Verfahrens entwickelte Ziel eines urbanen Stadtquartiers mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Soziales Infrastruktur bei einer hohen Dichte kann mit der Darstellung gemischte Baufläche im FNP entwickelt werden

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der vorliegende Umweltbericht wurde zur zweiten FNP-Teiländerung (Änderung 8b) erstellt und ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Änderungsbereich und die Schutzgüter, die im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung angeführt und die Erforderlichkeit konkreter Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung den nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kapitel 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen). Die detaillierte Auflistung der vorgesehenen Maßnahmen sowie die Sicherung durch Festsetzung und vertragliche Regelungen (Städtebaulicher Vertrag) erfolgt nachfolgend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und dem zugehörigen Umweltbericht.

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Mensch / Erholung, Luft, Klima, Abfall sowie Kultur- / Sachgüter sind bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die umfangreichen Bodensanierung wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht, wodurch die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen wird ein Ausgleich für verlorengehende orts- und landschaftsbildprägende Gehölzbestände erzielt. Weiterhin ergibt sich hierdurch ebenfalls eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen. Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/Bebauung voraussichtlich nicht zu erwarten. Die nachteiligen bioklimatischen Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereichs können durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden.
Für das Schutzgut Mensch / Lärmbelastung sind im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen, da insbesondere Verkehrslärm wesentlich von außen auf den Änderungsbereich einwirkt. Hier sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung möglich und vorzusehen, so dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Tag- und Nachtzeitraum erreicht werden.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie für die biologische Vielfalt sind mit der Umsetzung der Planung im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen. Für diese Schutzgüter gilt es auf B-Planebene, die Eingriffe durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren bzw. zu kompensieren. Die Deckung des anfallenden Bedarfs in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäß § 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), den Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten. Weiterhin werden durch die Planung Waldflächen überplant; der weitere Umgang wird diesbezüglich auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans abgearbeitet.
Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Das Vorhaben kann nur durch eine Ausnahmegenehmigung zugelassen werden. Erforderliche Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen (FCS) sind entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) detailliert auszuarbeiten und darzustellen.

Umweltbelange/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Mensch/menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärmbelastung	erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich*
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

* bei verbindlicher Regelung / Umsetzung konfliktmindernder Maßnahmen auf B-Planebene

Zusammenfassende Bewertung

Nürnberg, den 01.09.2021
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt