Stadtplanungsamt

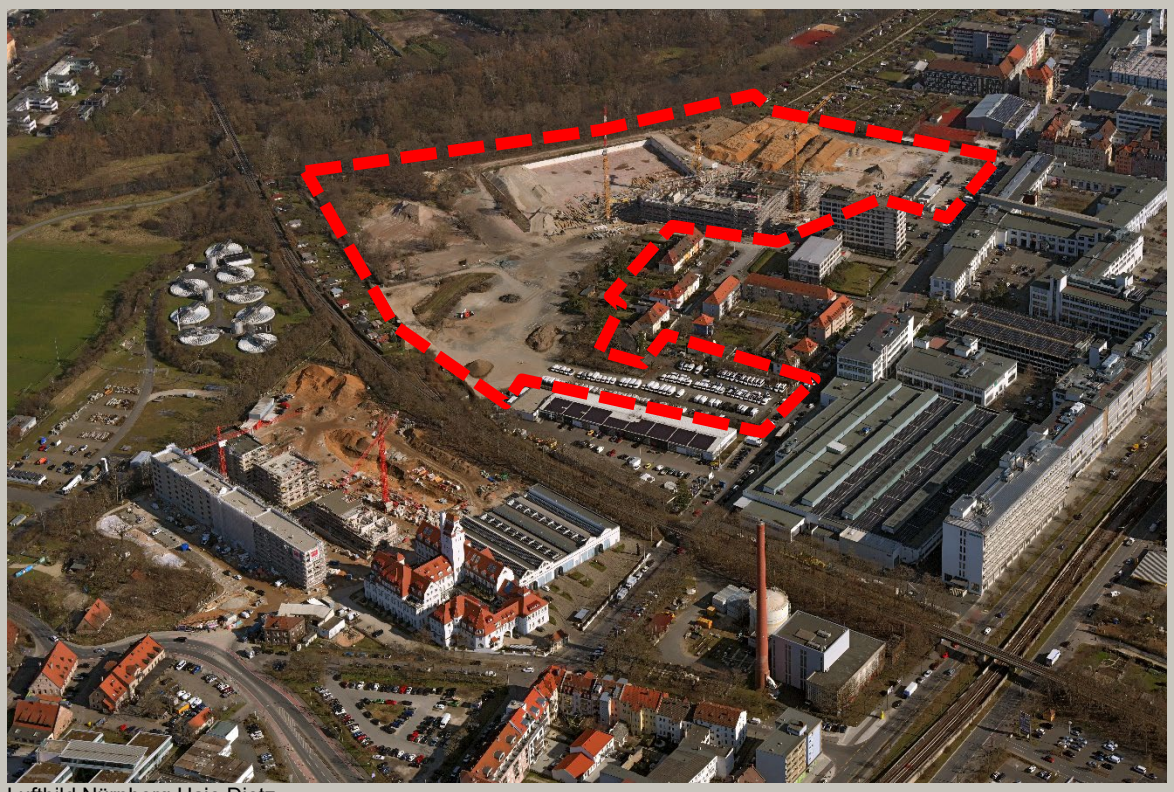
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: Mai 2025



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG - PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7

I.3.2.2. Fachrecht 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 9

I.4.1. KONZEPT 9

I.4.2. VERKEHR 10

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG 10

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 10

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 10

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 12

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 12

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 13

I.6.3. FLÄCHENBILANZ 13

I.7. BETEILIGUNGEN 14

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 14

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 14

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 14

I.7.4. Veröffentlichung im Internet GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 15

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 15

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 16

II. **UMWELTBERICHT** (Stand 28.03.2025) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Nürnberg
- Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan (September 2020), Stadt Nürnberg Wirtschaftsreferat
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) „Weststadt“ (2012), Stadt Nürnberg Wirtschaftsreferat/Amt für Wohnen und Stadtentwicklung Nürnberg

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf zur 29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

I.1.1. 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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. ANLASS ZUR ÄNDERUNG - PLANUNGSZIELE

Das Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, Pegnitztal und Kleingartenanlage „Fuchsloch“ ist nach der Einstellung der Elektrogeräteproduktion 2007 als Gewerbefläche untergenutzt und soll als urbanes Gebiet mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Grünflächen und Hochschulnutzung entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ erforderlich, der gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein muss. Der FNP stellt für den zu entwickelnden Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung, so dass der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Im Zuge der Änderung wird diese gewerbliche Baufläche nun in gemischte Baufläche und Grünfläche geändert. Mit dieser Darstellung kann die geplante Wiedernutzung der Fläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich in der westlichen Außenstadt, Gemarkung Höfen, zwischen der Muggenhofer Straße im Süden und dem Pegnitztal im Norden. Er wird im Westen von der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt und im Osten von der Verlängerung der Raabstraße und der Kleingartenanlage „Fuchsloch“ begrenzt.
Der Änderungsbereich der 29. Änderung des FNP ist ca. 8,4 ha groß.



Abbildung 1: Änderungsbereich der 29. Änderung des FNP; ohne Maßstab
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2025

Topographie
Das Gebiet weist kaum Höhenunterschiede auf, es wird aber im Westen von dem ca. 5 m erhöhten Bahndamm eingefasst. Dieser Höhenunterschied verliert sich entlang der Trasse in Richtung Nordwesten. Das sich im Norden anschließende Pegnitztal fällt um ca. 10 m ab.

Gegenwärtige Nutzung und Baustruktur
Der Änderungsbereich war geprägt von Gewerbebauten der ehemaligen Hausgeräteproduktionsstätte und großen versiegelten Flächen. Die Gebäude wurden vollständig rückgebaut bzw. abgebrochen und mit dem Neubau von Gebäuden für die Technische Hochschule begonnen. Im westlichen Bereich werden Parkplatzflächen für einen Autohändler genutzt. Im nördlichen Teil des Gebiets waren, als temporäre Nutzung bis zum nun erfolgten Abriss, in der ehemaligen Produktionsstätte von Elektrogeräten Künstler mit Werkstätten und Kleinbetriebe angesiedelt. Um die ehemalige Produktionsstätte herum befanden sich große brachliegende Flächen, ein aufgeständertes Förderband zum ehemaligen Logistikzentrum, Lagerflächen und Flächen, die als Parkplatzflächen genutzt werden. Inzwischen wurden die Altgebäude fast vollständig abgerissen und mit dem Neubau eines Gebäudes für die Technische Hochschule Nürnberg begonnen.

Umgebung
Im südlichen Zentrum umgibt der Änderungsbereich ein bestehendes Wohngebiet (entlang der Flotowstraße und Brucknerstraße) mit einer Größe von ca. 2,2 ha. Dieses Gebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Östlich des bestehenden Wohngebietes an der Muggenhofer Straße befindet sich das achtstöckige Bürogebäude „Business Terminal West“, welches ebenfalls nicht

Teil des Änderungsbereichs ist. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend liegt ein einstöckiges Gewerbegebäude, das verschiedene Gewerbebetriebe wie Fitness-Studio, Türenhersteller und Spielhallenausstattung beinhaltet.
Südlich angrenzend an den Änderungsbereich liegt das AEG-Südareal. Nach der Produktionsaufgabe ist dort ein kulturell, gewerblich, industriell sowie universitär und forschungsbasiert genutztes Quartier entstanden. Im Osten schließt sich ein Schulsportplatz, die Geschwister Scholl Realschule, eine Kindertagesstätte und die Kleingartenanlage „Fuchsloch“ an den Änderungsbereich an. Nördlich des Areals beginnt das Landschaftsschutzgebiet Pegnitztal West. An der nordwestlichen Gebietsgrenze liegt die Bahntrasse Nürnberg Ost-Großmarkt und dieser vorgelagert eine Kleingartenanlage der Bahnlandwirtschaft. Westlich der Bahntrasse befindet sich die Faulschlammeindickung und die Sauerstofferzeugungsanlage des Klärwerks I. Südlich des Klärwerks auf dem ehemaligen VAG-Gelände Fuchsstraße/Adolf- Braun-Straße entsteht ein neues Wohnquartier.

Vorbelastungen
Das Änderungsgebiet liegt auf der ehemaligen Deponie „Fuchsloch“ und ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die angestrebte Gebietsentwicklung löst Sanierungserfordernis aus. Im Rahmen der Neubebauung wird daher der belastete Boden überwiegend abgetragen und eine technische Sicherungsschicht eingebaut.
Die durch das benachbarte Klärwerk entstehenden Emissionen (Lärm und Geruch) sowie sonstige relevante Belastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) werden im Umweltbericht zur FNP-Änderung dargelegt.

Verkehr
Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Muggenhofer Straße. Über die Fürther Straße besteht eine Anbindung zur U-Bahn. Das Gebiet ist an das Radwegenetz angebunden, die Muggenhofer Straße ist als Fahrradstraße eingestuft. Gemäß beschlossenem Nahverkehrsentwicklungsplan der Stadt Nürnberg wird eine Reaktivierung der Ringbahn für den Personenverkehr mittel- bis langfristig angestrebt.

Natur und Landschaft
Der Änderungsbereich ist größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude (Werkshallen und Gewerbegebäude und Wohnhäuser), zum anderen durch Stellplätze. Deutlich kleinflächiger sind Lagerflächen mit durchlässigen Belägen (Schotter), ein ungenutzter Gleiskörper (ehemaliger Gleisanschluss an die Ringbahn) mit Ruderal- und Sandmagerrasenflächen, bahnbegleitende Kleingartenanlagen sowie kleinflächige Ruderalflächen und Gehölzbestände vorhanden.
Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg) hat im Jahr 2009 eine unversiegelte Fläche im nordwestlichen Planungsbereich als „lokal bedeutsamen Lebensraum“ (Trockenstandort, ca. 1,2 ha) bewertet. Durch die derzeitige Nutzung als Lagerplatz für Schüttgüter ist dieser Bereich dementsprechend beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden.
Bereits im Jahr 2010 wurde vom Büro Anuva (Nürnberg) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Planungsgebiet und den südlich an die Muggenhofer Straße angrenzenden Bereich (AEG - Südareal) durchgeführt. In den Jahren 2019 bis 2023 wurde die saP fortgeschrieben (Büro für ökologische Studien Schlumprecht, Bayreuth), dabei wurden auch die Eingriffe im Bereich der geplanten Entwässerungstrassen berücksichtigt und eine Biotop- und Strukturkartierung im Bereich des bestehenden Gleiskörpers durchgeführt (BRACKEL, W. V. & BRACKEL, J. V. 2019. Vegetationskundliche Bestandsaufnahme auf einem Teil des ehemaligen AEG-Geländes Nürnberg). Im Rahmen der Untersuchungen wurde die Betroffenheit

von Tier- und Pflanzenarten sowie der Gesamtbedarf der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleich § 30 Biotop, CEF- und FCS-Maßnahmen) ermittelt.
Demnach wurden im Änderungsbereich Individuen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie die Zauneidechse und der Nachtkerzenschwärmer nachgewiesen. Ein Teil der Vegetation auf dem bestehenden Gleiskörper ist als therophytenreicher Sandmagerrasen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG anzusprechen.
Detaillierte Aussagen zu den natürlichen Grundlagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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 (inklusive der am 01.06.2023 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. 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).
- 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).

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 (RP7)

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).

Bebauungspläne und Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Änderungsbereich gibt es mehrere rechtsverbindliche einfache Bebauungspläne mit Festsetzungen zu Maß der Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche, Straßenverkehrsfläche und öffentlichem Grün. Sie sind in Teilbereichen von der städtebaulichen Entwicklung überholt.

Für den Großteil des Änderungsbereichs besteht Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB. Im nördlichen Änderungsbereich wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt.

Am 23.02.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 4543 nördlich der Fürther Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost- Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Raabstraße eingeleitet. Aus diesem Bebauungsplan Nr. 4543 wurde der nördliche Teilbereich (nördlich der Muggenhofer Straße) als Bebauungsplan Nr. 4543 A herausgelöst und in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 04.06.2019 eingeleitet. Die FNP-Änderung Nr. 29 ist die zum Bebauungsplan Nr. 4543 A dazugehörige Änderung, so dass die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

I.3.2.2. Fachrecht

Stadterneuerungsgebiet

Der zu ändernde Bereich liegt im förmlich festgelegten Stadterneuerungsgebiet „Weststadt“ (Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“). Es besteht die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 BauGB, außerdem steht der Stadt Nürnberg ein allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

Denkmalschutz
Der Randbereich des Änderungsbereiches liegt im Umgriff bzw. Umfeld einer vorgeschichtlichen Siedlungsfläche (Bronze- und urnenfelderzeitliche Siedlungslage Muggenhof Ost) und ist damit als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. Derartige Verdachtsflächen sind Bodendenkmälern rechtlich gleichgestellt.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Masterplan Freiraum
Das im Februar 2014 fertig gestellte Gutachten Masterplan Freiraum besteht aus dem Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept. Dieses stellt die Grundlage für die Nürnberger Freiraumplanung dar und ist als Konzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für das AEG Nordareal nennt das Freiraumkonzept als Ziel die Herstellung eines „AEG-Parks“ zur Förderung der Freiraumqualitäten. Bis zur Realisierung dieses Ziels wird im Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ eine Freiflächennutzung als Zwischennutzung vorgeschlagen.

Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan
Der im Oktober 2020 beschlossene Masterplan Gewerbeflächen legt die Grundsätze und Leitziele der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik der Stadt Nürnberg dar und definiert programmatisch Aktivitäten zu ihrer Umsetzung. Der Masterplan gibt die Strategie bzw. Schwerpunkte der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Nürnberg vor. Gemäß dem Masterplan soll der ehemalige Gewerbestandort AEG-Areal nach Betriebsaufgabe oder -umstrukturierungen einer neuen Entwicklung zugeführt werden und ein urbaner Mix aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen entstehen.

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Weststadt
Das INSEK Weststadt ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verstehen. Es soll einen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung der Weststadt sowie für die Umsetzung von konkreten Projekten und Maßnahmen bieten. Der Aktionsplan fasst die Strategischen Projekte zum INSEK Weststadt zusammen. Für das AEG Nordareal sieht das Grün- und Freiraumkonzept Weststadt des INSEK u.a. die Schaffung einer Freifläche als quartiersbezogenen neuen Park mit einer Größe von 3 - 5 ha auf dem AEG Nordareal vor. Zur Profilierung des Wohnstandorts soll laut Aktionsplan des INSEK Weststadt neues „Wohnen im Park“ auf dem AEG Nordgelände geschaffen werden. Gewerbeansiedlung auf dem Nordareal soll zur Profilierung des Gewerbestandorts beitragen. Das Quartier soll geöffnet und an den Pegnitzraum angebunden werden.

Eigentumsverhältnisse
Der Großteil der Flächen im Änderungsbereich (ca. 80 %) sind im privaten Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft. Die verbleibenden 20 % im Änderungsbereich wurden vom Freistaat Bayern zur Entwicklung universitärer Nutzungen erworben.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

Das Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, Kleingartenanlage „Fuchsloch“, Pegnitzauen und Bahntrasse Nürnberg Ost-Großmarkt soll als neues Stadtquartier entwickelt werden. Ziel ist eine urbane Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Grünflächen und Hochschulnutzung. Das städtebauliche Konzept wird detaillierter im parallelen Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ erläutert.

I.4.2. VERKEHR

Der Änderungsbereich wird auch zukünftig von Süden über die Muggenhofer Straße erschlossen und hinsichtlich Fuß- und Radverkehr an das bestehende örtliche und überörtliche Netz angebunden. Die ÖPNV Anbindung erfolgt über das bereits bestehende Verkehrsnetz, insbesondere mit einer U-Bahnhaltestelle in der Fürther Straße.

I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Grünfläche mit einer Größe von ca. 8.000 m² mit einem Anschluss an die Grünflächen im Pegnitztal dargestellt. Die Grünfläche ist auf der Ebene des Bebauungsplans durch grünordnerische Festsetzungen zu sichern und in ihrer Funktion zu konkretisieren. Ziel der Darstellung im FNP ist die Versorgung der gemischten Bauflächen mit Grünanlagen und Spielflächen.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Als öffentlicher Belang sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob eine Planung bestimmte Personengruppen in besonderer Weise betrifft (z.B. Männer, Frauen und Andere, ältere und jüngere Menschen, Menschen mit und ohne Behinderungen, Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, Menschen mit unterschiedlicher beruflicher Stellung und Einkommen).
Im Plangebiet ist eine urbane Nutzungsmischung insbesondere mit Wohnen, Gewerbe, Hochschulnutzung und Einzelhandel sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.
Darüber hinaus wird ein attraktiver in den Stadtraum eingebundener öffentlicher Freiraum geschaffen, der auch an vorhandene öffentliche Grünflächen (Pegnitzaue) mit Fuß- und Radwegeverbindungen anschließt. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sind überschaubar angelegt und bieten attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen.
Durch bestehende nahegelegene U-Bahn-Haltestellen ist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel geboten.
Weitere Faktoren, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben (barrierefreie Lage der Baukörper, Zugänge und Stellplätze, Lage und Ausführung von Fahrradabstellplätzen, Ausleuchtung von Gebäude und Freianlagen, offene Wegebeziehungen zur Vermeidung von Angsträumen) fließen in die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Ausführungsplanung ein.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs besteht seit mehreren Jahrzehnten Baurecht für gewerbliche Nutzungen (Baurecht nach § 34 BauGB im planungsrechtlichen Innenbereich). Im Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, Stadt Nürnberg, 2020 wird angeführt, dass Gewerbestandorte nach Betriebsaufgaben oder -umstrukturierungen einer neuen Entwicklung zugeführt werden können. Unter anderem wird als Beispiel für eine Konversionsfläche das AEG-Areal genannt. Die ehemaligen Gewerbestandorte eigenen sich besonders für die Ansiedlung urbaner Nutzungsmischungen aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen. Die angestrebte Funktionsmischung hilft, die Formen urbaner Produktion, z.B. kleine Manufakturen, wieder zu etablieren und bringt zudem Urbanität, die wiederum die Attraktivität der Quartiere steigert.

Das klassische Gewerbe mit produzierenden Betrieben, Großhandelsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des Baugewerbes sowie Gewerbehallen (als Produktions-, Lagerhallen oder Werkstätten) und Stellflächen für LKW, Lagerflächen für Produktionsmaterialien mit eher kleinen Büroflächenanteilen soll am AEG Areal nicht mehr angesiedelt werden, da der Standort nicht den Anforderungen und Bedürfnissen des klassischen Gewerbes entspricht. Durch die innerstädtische Lage mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und der zu erwartenden Emissionen ist der Standort für die o.g. Nutzungsformen des klassischen Gewerbes nicht geeignet.

Neben dem Thema Gewerbenutzung ist generell und in Nürnberg in den letzten Jahren intensiv das Thema Wohnflächenbedarf von großer Bedeutung. Die deutlichen Preisanstiege bei den Miet- und Immobilienpreisen in den letzten Jahren, aber auch die große Zahl an Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum sind Indizien für einen seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt in Nürnberg. Ein Grund dafür ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs[1] infolge der wirtschaftlichen Entwicklung und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen. Das Corona-Jahr 2020 hat dieser positiven Bevölkerungsentwicklung einen leichten Dämpfer verpasst und erstmals seit Jahren zu einem geringen Rückgang der Bevölkerungszahl geführt. Dieser leichte Schrumpfungstrend setzte sich noch in 2021 fort, kehrte sich aber in 2022 um und zeigt sich nun in einer deutlich gestiegenen Bevölkerungszahl, die merklich über dem Vor-Corona-Stand und damit auch dem langjährigen Mittel (seit der Jahrtausendwende) liegt. Für das Jahr 2023 verzeichnet Nürnberg einen neuen Höchststand in der Bevölkerungszahl, wobei das Bevölkerungswachstum vor allem auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Inwieweit sich dieser Wachstumstrend fortsetzen wird, steht im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung. Speziell die Frage ob die Pandemie das prognostizierte Wachstum bis 2030 auch längerfristig beeinflusst, wird von der weiteren, insbesondere wirtschaftlichen Entwicklung abhängen.

Der Wohnungsmarktbericht von 2023 belegt die positive Tendenz der Bevölkerungsentwicklung ebenfalls. Darüber hinaus zeigt sich, dass in Nürnberg weiterhin eine starke Marktanspannung gegeben ist und die Nachfrage weiter auf einem hohen Niveau ist und bleiben wird. Entsprechend verfolgt die Stadt auch weiterhin das Ziel, im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten zu schaffen und die vorhandenen Potenziale für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Entsprechend macht es dieser anhaltend hohe Wohnbedarf erforderlich, über die wirksamen FNP-Darstellungen hinaus Flächen auszuweisen, auf denen auch Wohnbebauung ermöglicht werden kann. Durch die Umnutzung des zentralen, innerstädtischen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs und der Infrastrukturbedarfe geleistet.

Die geplante Darstellung des Änderungsbereichs als gemischte Baufläche sowie Grünfläche und die daraus zu entwickelnde Festsetzung als urbanes Gebiet erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport. Weiterhin kann nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ ein Gebiet entwickelt werden, in welchem auch eine Vermeidung bzw. Reduktion von Verkehr erreicht werden kann.

Keine der denkbaren Planungsalternativen (z.B. Darstellung als Wohnbaufläche, als Fläche für Gemeinbedarf, als Grünfläche) für das Gebiet ist geeignet, die städtischen Flächenbedarfe

[1] Quelle: Melderegister, Amt für Statistik und Stadtforschung

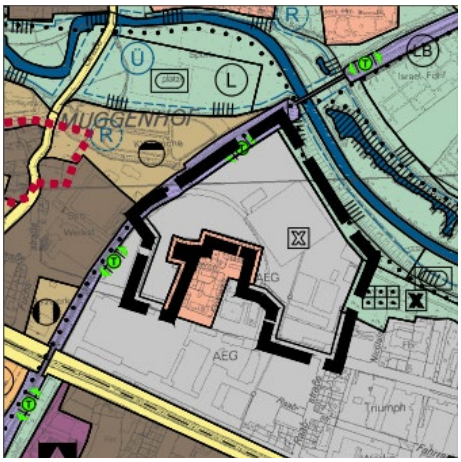
in gleichem Umfang zu decken und in gleichem Maße zur Erreichung der städtischen Ziele beizutragen.
Dies gilt insbesondere für die Ziele der Innenentwicklung sowie des sparsamen und schonen den Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB) und für das Ziel eine nutzungsgemischte "Stadt der kurzen Wege" zu verwirklichen.

Ein Verzicht auf Entwicklung und damit die Beibehaltung des bestehenden Zustands (Nullvariante) würde bedeuten, dass das vorhandene Potenzial der Fläche vor allem hinsichtlich ihrer Lage im Stadtgebiet nicht ausgeschöpft werden könnte. Weiterhin würden dann zur Deckung der bestehenden Bedarfe (insbesondere Wohnraum) hochwertigere Flächen (beispielsweise im Außenbereich) herangezogen werden. Bei Betrachtung des gesamten Stadtgebietes Nürnberg wird ersichtlich, dass im Innenbereich - mit Ausnahme des Areals des alten Südbahnhofs an der Brunecker Straße, welche aktuell entwickelt wird - nahezu keine vergleichbar große Fläche mit einer derart guten ÖPNV- und Fuß-/Radwegeanbindung zur Entwicklung vorhanden ist.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Planbereich ist mit der Kennzeichnung „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdenden Stoffe“ versehen.



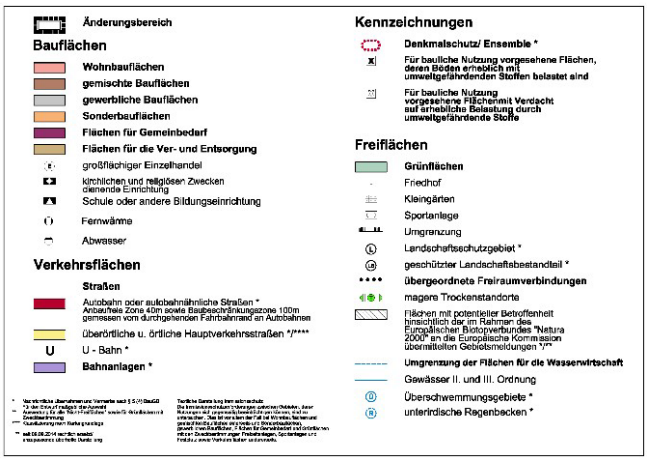


Abbildung 2: wirksamer FNP, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001
Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Geplant ist die Darstellung von gemischten Bauflächen, aus denen gemischt genutzte Gebiete gem. § 6 ff BauNVO entwickelt werden können, sowie einer Grünfläche. Der parallel im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 4543 A sieht die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gem. § 6a BauNVO und einer zentralen öffentlichen Grünfläche vor. Weitere geplante Grünflächen werden aufgrund der Generalisierung von Plandarstellungen (Schwelle 3.000 m²) nicht im FNP dargestellt.



Abbildung 3: 29. Änderung FNP im Bereich nördlich der Muggenhofer Straße, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab,

Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2025 Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

Da Teile des Änderungsbereichs erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird die Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ vorgesehen. Ein Teilbereich der stillgelegten Bahntrasse wird als nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG geschützte Fläche dargestellt.

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereichs beträgt ca. 8,4 ha (100%).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Gemischte Baufläche	0	0 %	7,6	90 %	+ 7,6
Gewerbliche Baufläche	8,4	100 %	0	0 %	- 8,4
Grünfläche	0	0 %	0,8	10 %	+ 0,8

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND 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 des Plans Nr. FNP 29 - U – 01 vom 30.04.2019 und der Begründung vom 30.04.2019 sowie dem Umweltbericht vom 29.04.2019 in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 stattgefunden.

Der Großteil der eingegangenen Stellungnahmen nimmt die Änderung des FNP zur Kenntnis und teilt mit, dass keine Einwendungen bestehen. U.a. teilen Regierung und Planungsverband mit, dass Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen. Die Einwände von Seiten der Deutsche Bahn (DB) sind für die FNP-Änderung nicht relevant, da die Flächen der DB nicht im Änderungsbereich liegen. Die IHK legt dar, dass die Planung sich mit den Positionen der IHK zur ressourcenschonenden Flächennutzung und bezahlbarem Wohnraum deckt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage des Plans Nr. FNP 29 - U – 01 vom 30.04.2019 und der Begründung vom 30.04.2019 sowie dem Umweltbericht vom 29.04.2019 parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung in der Zeit vom 18.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 stattgefunden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde dargelegt, dass durch die verschiedenen Entwicklungen im Stadtteil Eberhardshof-Muggenhof (u.a. AEG-Areal und Quelle-Areal) mit einem Anstieg der Bevölkerung und somit auch zu Veränderungen im Verkehrsbereich zu rechnen ist. Im Zuge dessen werde die Aufrechterhaltung der bestehenden PKW-Sperrung in der Muggenhofer Straße gefordert.
Diese Forderung kann auf Ebene der (vorbereitenden) Bauleitplanung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, da es sich um eine straßenverkehrliche Regelung handelt. Weiterhin liegt die Muggenhofer Straße nicht im 29. Änderungsbereich des FNP. Zur Muggenhofer Straße ist jedoch anzuführen, dass diese nach bereits erfolgter Ausweisung als Fahrradstraße nun auch baulich entsprechend der neuen Ausweisung ausgebaut werden soll. Generell wird die Stadt Nürnberg die vorgebrachte Forderung bei zukünftigen Planungen und Anpassungen im Bereich der Muggenhofer Straße berücksichtigen.

Weiterhin wurde von Seiten der Öffentlichkeit gefordert, die Genehmigung des Ausbaus der Surfwelle rückgängig zu machen. Im Rahmen der 29. Änderung des FNPs kann dieser Forderung keine Rechnung getragen werden, da die Surfwelle weder im Änderungsbereich liegt, noch generell die Genehmigung auf Grundlage eines Bebauungsplans erteilt wurde.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 11.12.2023 bis zum 19.01.2024. Es gingen insbesondere Stellungnahmen der untenstehenden Behörden ein:
Die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) verweist auf die vorhandene Geruchsbelastung durch die beiden Klärwerke in der unmittelbaren Umgebung des Än-

derungsbereichs und die Notwendigkeit zur Reduktion der Geruchsimmissionen für die vorgesehene Nutzung. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der im Rahmen der Abwägung definierten Grenzwerte (12 % Geruchsstundenhäufigkeit) werden auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene geregelt.
Die Deutsche Bahn AG sowie das Eisenbahnbundesamt verweisen hinsichtlich infrastruktureller Belange auf das Vorhandensein gewidmeter Bahnflächen im Änderungsbereich. Diese Flächen wurden im Laufe des Verfahrens aus dem Änderungsbereich entnommen. Gleichwohl erfolgt der Hinweis, dass die Änderung und daraus resultierende Planungen den Bahnbetrieb sowie die Einrichtungen der Bahn nicht beeinträchtigen bzw. gefährden dürfen. Dies ist auf der nachgelagerten Ebene zu beachten.
Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg nimmt Bezug auf das Vorhandensein der Altdeponie „Fuchsloch“ in Teilbereichen des Änderungsbereichs sowie auf die Auswirkungen derselben auf die Entwässerung und das Regenwassermanagement. Der Umgang mit diesen Rahmenbedingungen erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene in Verbindung mit der Sanierungsplanung für die betroffenen Flächen.

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind:

- Es wird eine untergenutzte Konversionsfläche, welche knapp ein Jahrzehnt mit temporären Nutzungen belegt war, einer neuen Nutzung zugeführt. Dabei wird ein gemischtes innenstadtnahes Quartier für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Hierdurch wird insbesondere der Außenbereich geschont (§ 1a Abs.2 BauGB).
- Durch die innerstädtische Lage mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und der zu erwartenden Emissionen ist der Standort für die Nutzungsformen des klassischen Gewerbes nicht geeignet.
- Der ehemalige Gewerbestandort eignet sich besonders für die Ansiedlung urbaner Nutzungsmischungen aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen. Durch die angestrebte Funktionsmischung kann wieder Produktion in urbaner Lage etabliert werden und zudem Urbanität gefördert werden, die wiederum die Attraktivität der Quartiere steigert und einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs und der Infrastrukturbedarfe leistet. Keine andere Planungsalternative (z.B. Darstellung als Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf, als Grünfläche) für das Gebiet ist geeignet, die städtischen Flächenbedarfe in gleichem Umfang zu decken und in gleichem Maße dazu beizutragen, das städtische Ziel einer nutzungsgemischten "Stadt der kurzen Wege" zu verwirklichen.
- Die frühere gewerbliche bzw. industrielle Nutzung des Gebietes war eine Barriere im Stadtraum, welche eine durchgehende Anbindung des Stadtteils an den Grünraum Pegnitztal West in diesem Bereich nicht zuließ. Diese Freiraumverbindung kann nun im Zuge der Gebietskonversion geschaffen werden.
- Die geplante gemischte Baufläche wird Geruchsimmissionen durch die angrenzenden Kläranlagen ausgesetzt sein. Die endgültige Konfliktlösung muss hier auf die nachfolgenden Planungsebenen verschoben werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der Konflikt detailliert zu betrachten und sachgerecht durch erforderliche Maßnahmen und Regelungen zu lösen. Durch entsprechende Maßnahmen und/oder Regelungen können für das Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Die erforderlichen Maßnahmen und Regelungen sind zu definieren und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan mit erläuternden Begründungen und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Details dazu werden in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend dargelegt.

- An positiven Auswirkungen auf die Umwelt sind die Beseitigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen durch die Sanierung und Sicherung der ehemaligen Deponie zu nennen.

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

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind im Änderungsbereich großflächig gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der geplanten Änderung werden diese nun als gemischte Bauflächen und Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird mit der Darstellung „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ überlagert. Die geplante Umnutzung setzt die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen voraus, welche im Sanierungsplan dargelegt sind.
Ziel ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum auf bereits stark versiegelten Flächen in Kombination mit gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen.
Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht - soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich - beschrieben und bewertet. Mit Ausnahme der erheblichen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Luft (Geruchseinwirkungen), sind für alle übrigen untersuchten Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung zu gemischter Baufläche zu erwarten.

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der 29. FNP-Änderung auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	nicht erheblich
• Erschütterungen, Sekundärluftschall	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Der vorliegende Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt Nürnberg erstellt. Er stellt die Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen dar.

Die durchgeführte Umweltprüfung stellt dabei ausschließlich auf die geplante Änderung der FNP-Darstellungen ab. Die Bewertung ist nicht gleichbedeutend mit den umweltrelevanten Auswirkungen, die das geplante Bebauungsplanverfahren verursacht und die in dessen Rahmen zu ermitteln sind.

Nürnberg, den 08.05.2025
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt