Beilage

Betreff:
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
29. Änderung: Bereich nördlich der Muggenhofer Straße
hier: Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg wird die Fläche des 29. Änderungsbereichs 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. Die vorgenannte Nutzung entspricht an dieser Stelle nicht den Zielen der Stadt Nürnberg.

Derzeit handelt es sich beim betreffenden Areal um eine untergenutzte Gewerbefläche. Die Fläche wurde seit der Einstellung der Produktionstätigkeit der AEG durch Kunstschaffende und Kleinbetriebe zwischengenutzt. Einige Teilflächen werden als Parkplatzflächen durch einen Autohändler verwendet. Mittlerweile wurden die Gebäude vollständig rückgebaut bzw. abgebrochen. Zukünftig soll das Areal als neues Stadtquartier entwickelt werden, mit einer urbanen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Hochschulnutzung und Grünflächen. Neben dem Thema Gewerbenutzung hat in den vergangenen Jahren insbesondere das Thema Wohnflächenbedarf aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses in Kombination mit einem angespannten Wohnungsmarkt an Brisanz gewonnen. Entsprechend macht es der anhaltend hohe Wohnbedarf erforderlich, über die wirksamen FNP-Darstellungen hinaus Flächen auszuweisen, auf denen auch Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Durch die Umnutzung des zentralen, innerstädtischen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnbedarfs und der Infrastrukturbedarfe, bei gleichzeitiger Schonung von hochwertigen Flächen im Außenbereich geleistet.

Perspektivisch soll für das Gebiet AEG Nord die Entwicklung als urbaner Wohnstandort im Vordergrund stehen. Die Darstellung im wirksamen FNP an dieser Stelle widerspricht diesem Ziel.

Zur Umsetzung der städtischen Ziele wurde bereits am 23.02.2006 der Bebauungsplan Nr. 4543 eingeleitet sowie mit Beschluss vom 04.06.2019 der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A aus dessen Geltungsbereich herausgelöst. Das Südareal, das bereits erfolgreich einer Umnutzung zugeführt wurde, ist somit nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs. Für die Fortführung des Bebauungsplans ist aufgrund des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB die Änderung des FNP notwendig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll dementsprechend von gewerblicher Baufläche hin zu einer gemischten Baufläche sowie Grünflächen geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren weiterführen und abschließen zu können und damit die zukünftige Entwicklung des Areals mit den Zielvorstellungen der Stadt Nürnberg in Einklang zu bringen.

Die Einleitung des Verfahrens zur 29. Änderung des FNP wurde im Stadtrat am 26.06.2019 beschlossen. In gleicher Sitzung erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 statt.
Es gingen Stellungnahmen ein, Einwände gegen die FNP-Änderungen wurden nicht geltend gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 statt.
Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Es wurde dargelegt, dass durch die verschiedenen Entwicklungen im Stadtteil Eberhardshof-Muggenhof (u.a. ehem. AEG-Areal, ehem. Quelle-Areal, Surfwelle) mit einem Anstieg der Bevölkerung und somit auch zu Veränderungen im Verkehrsbereich zu rechnen sei. 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. Die Ausweisung als Fahrradstraße ist zwischenzeitlich erfolgt. Eine Aufhebung der bestehenden Unterbrechung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zwischen Raabstraße und Nicolaistraße ist derzeit nicht vorgesehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegenden Verkehrsbetrachtungen stellen auch weiterhin auf diese Unterbrechung ab.
Im Ergebnis sind Änderungen der Planung nicht veranlasst.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Auf Grundlage des Vorentwurfs der 29. Flächennutzungsplanänderung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024 durchgeführt.
Untenstehende Stellungnahmen waren für die FNP Änderung von Relevanz und wurden geprüft.

Deutsche Bahn / Eisenbahnbundesamt
Von Seiten der Deutschen Bahn und des Eisenbahnbundesamtes wurde darauf hingewiesen, dass die Planung im nordöstlichen Bereich dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht. Weiterhin werden Hinweise zum Bahnbetrieb gegeben.

Zum Einwand – Deutsche Bahn / Eisenbahnbundesamt
Der Einwand betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“, nicht jedoch die 29. Änderung des FNP. Hier werden die gewidmeten Bahnflächen nicht überplant. Die Hinweise zum Bahnbetrieb können im Rahmen der Änderung des FNP aufgrund der Maßstabsebene nicht berücksichtigt werden. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Deutsche Telekom
Die Deutsche Telekom GmbH verweist auf die im Plangebiet vorhandenen Leitungen sowie die für die Erschließung des Gebiets notwendigen Trassen zur Verlegung neuer Leitungen.

Zum Einwand – Deutsche Telekom
Die 29. Änderung des FNP weist nicht die erforderliche Maßstabsebene zur Klärung der Belange auf. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Regierung von Mittelfranken
Die Regierung von Mittelfranken erhebt aus landesplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Planung. Aufgrund der Geruchsproblematik werde auf die Kennzeichnung der Fläche mittels Planzeichen 15.6 hingewiesen.

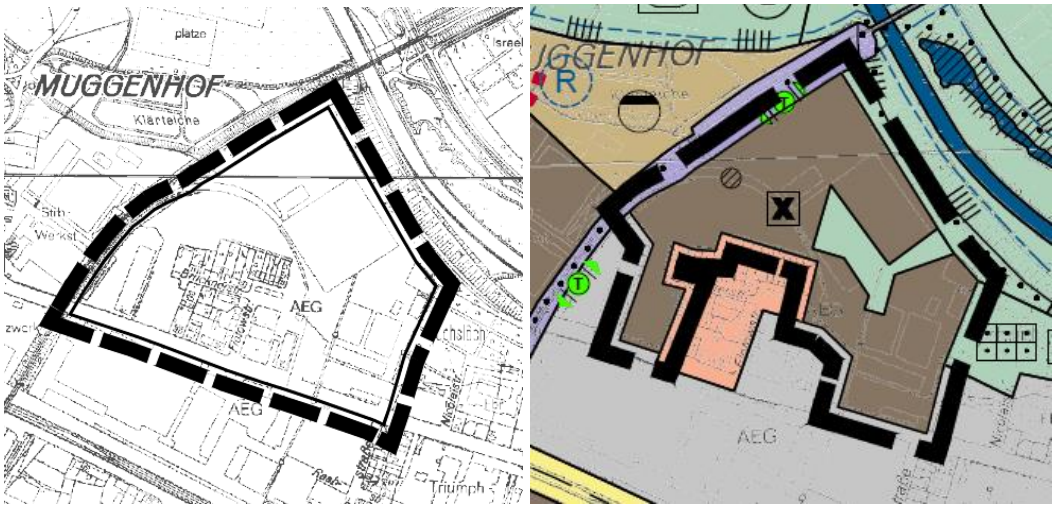
Zum Einwand – Regierung von Mittelfranken
Eine Kennzeichnung mit Planzeichen 15.6 aufgrund der Geruchseinwirkung ist nicht möglich, da die dem Planzeichen zugrundeliegenden Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB nicht einschlägig sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen keine Regelungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Geruchseinwirkungen. Die für das Erreichen der im Rahmen der Abwägung definierten Grenzwerte von 12 % Geruchsstundenhäufigkeit erforderlichen Maßnahmen am Klärwerk 1 wurden vertraglich festgelegt und sind bis spätestens 30.06.2027 durch die Stadt umzusetzen. Am Klärwerk 2 sind gemäß überarbeitetem Geruchsgutachten keine Maßnahmen mehr erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt
Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die bestehende Deponie „Fuchsloch“ hin und führt aus, dass die Stadt Nürnberg dafür Sorge zu tragen habe, dass eine ordnungsgemäße Beseitigung und Behandlung des Regenwassers im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt wird. Eine Versickerung von Niederschlag im Bereich von Altlasten könne nicht zugestimmt werden. Es werde auf die einschlägigen Merkblätter verwiesen.

Zum Einwand – Wasserwirtschaftsamt
Der Einwand des Wasserwirtschaftsamts kann im Rahmen der 29. Änderung des FNP aufgrund der Maßstabsebene nicht berücksichtigt werden. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Durch die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Änderungen an der Planung veranlasst.

Umgriff der 29. Änderung des FNP
Seit der Einleitung des Verfahrens zur 29. Änderung des FNP hat sich der Umgriff verkleinert. Eingeleitet wurde das Verfahren für den gesamten Bereich nördlich der Muggenhofer Straße bis hin zu den Grünflächen der Pegnitz, also auch für die bestehende Wohnbebauung an der Flotow-Straße sowie die gewerblichen Teilflächen, die nicht im Eigentum des Investors sind.



Im Laufe des Verfahrens wurden die Wohnbauflächen aus dem Änderungsbereich herausgenommen, da hier keine Änderung der Art der baulichen Nutzung verfolgt wird. Nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Umgriff der 29. Änderung des FNP nochmals verkleinert. Die Teilflächen, die im Bebauungsplan den Gebieten MU 11 und MU 12 entsprechen, sollen aufgrund der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen nicht mehr als urbanes Gebiet und somit nicht als gemischte Bauflächen entwickelt werden. Die Teilflächen werden damit auch weiterhin als gewerbliche Bauflächen gemäß dem wirksamen FNP dargestellt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ verkleinerte sich analog.

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Die Billigung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sollen im Stadtplanungsausschuss am 17.07.2025 begutachtet und im Stadtrat am 23.07.2025 beschlossen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung. Zeitgleich dazu findet die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 4543 A zu schaffen, wird empfohlen, das Verfahren zur 29. Änderung des FNP fortzuführen und den Umgriff zu verkleinern, entsprechend dem vorliegenden Entwurf der 29. Änderung des FNP zu billigen und dessen Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung zu beschließen.