Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4652 "Ingolstädter Straße"
für ein Gebiet südlich der Ingolstädter Straße, westlich der Münchener Straße, nördlich der Technischen Universität Nürnberg und östlich der Brunecker Straße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation und Planungshistorie
Primäres Ziel der Gesamtentwicklung des Gebiets ist die städtebauliche Neuordnung im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs, welcher auf Grund der 2004 beschlossenen Planungsziele inzwischen in weiten Teilen ungenutzt ist bzw. brachliegt. Damit soll eine innerörtliche Fläche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Konversion).

Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans (BP) Nr. 4652

Nutzungskonzept
Das Modul II wird als urbanes Gebiet entwickelt, sodass grundsätzlich eine breite Nutzungsvielfalt möglich ist, wobei vor allem in Richtung des Parks sowie zentral im Gebiet vorwiegend Wohnen vorgesehen ist. Westlich, in Richtung der geplanten Straßenbahntrasse, werden quartiersnahe Versorgungsangebote entstehen. Nördlich, in Richtung der Ingolstädter Straße, soll der Fokus auf gewerbliche Nutzungen, insbesondere Dienstleistungen, liegen, wodurch ein guter Nutzungsübergang vom nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zum südlichen Wohnen erreicht werden kann. Gerade für die stärker lärmbeeinflussten Bereiche entlang der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie der bestehenden Ingolstädter Straße sind Nicht-Wohnnutzungen eine städtebaulich sinnvolle Lösung.

Für das Gebiet wird eine urbane Dichte mit einer Regelgeschossigkeit zwischen vier und sechs Geschossen festgesetzt. Zur Schaffung städtebaulicher Dominanten und Hochpunkte werden im Gebiet in sechs Teilbereichen Geschossigkeiten zwischen zehn und zwölf Geschossen festgesetzt. Im Nordwesten und im Südosten des Plangebietes sind jeweils eine KiTa in integrierter Bauweise und in Kombination mit gefördertem Wohnraum vorgesehen.

Städtebauliche Kennzahlen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 178.000 m². Der BP Nr. 4652 setzt maßgeblich ein urbanes Gebiet (MU) fest. Für die Nahversorgung des neuen Gebietes ist ein Sondergebiet (Wohnen und Nahversorgung) vorgesehen.

Grundsätzlich ist im urbanen Gebiet ein breites Nutzungsspektrum möglich. Durch Festsetzungen zur horizontalen und vertikalen Gliederung der Art der Nutzung kann sich folgende Nutzungsverteilung ergeben.

- Geschosswohnungsbau: Geschossfläche ca. 97.864 m²
- entspricht etwa 980 Wohneinheiten mit ca. 1.957 Einwohnern

- davon „gefördertes Wohnen“: Geschossfläche ca. 31.825 m²
- entspricht etwa 318 Wohneinheiten mit ca. 637 Einwohnern

Zuzüglich den verorteten Flächen für
- Gewerbe mit ca. 109.564 m²
- Einzelhandel mit ca. 3.650 m²
- Kindertagesstätten mit ca. 1.800 m²

Beteiligungen
Die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 24.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 durchgeführt. Parallel zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange fand die Veröffentlichung sowie ergänzende Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Eine die sich zum Thema Baumerhalt äußert sowie eine von einer Einzelhandelskette, die die Ausweisung eines zweiten Sondergebiets für Wohnen und Nahversorgung im Gesamtareal Brunecker Straße als kritisch empfindet.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen überwiegend einvernehmliche Stellungnahmen ein; lediglich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) bemängelt den Wegfall landwirtschaftlicher Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus ergaben die Stellungnahmen des EBA bzw. der DB Hinweise zur Planung. Die Stellungnahmen wurden geprüft mit dem Ergebnis, dass sich keine neuen Erkenntnisse daraus ergeben, die eine Planänderung erforderlich machen.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich stark gekürzt wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen.

<u>Bürger - Erhalt der Eichen und des bestehenden Baum- und Gehölzbestand, da Neupflanzungen aufgrund fehlender Sachkenntnis</u>
Es sei mit der Stadt Nürnberg bereits die Erfahrung gemacht worden, dass sich über den bestehenden Baum- und Gehölzbestand keine Gedanken gemacht werden würden, da anscheinend die Sachkenntnis fehlen würde. Zudem wären vor dem Haus der Pflanzenbestand an einem Hang ohne Grund vollkommen abgemäht und langsam wachsende Pflanzen, wie z.B. verschiedene Ilex, am Boden abgeschnitten worden. Der Blick auf die Stadt Nürnberg zeige, dass Neuanpflanzungen nicht entsprechend gepflegt und gewässert werden. Die Eichen würden evtl. noch eine Lebenserwartung von weiteren hundert Jahren und länger haben, was zu berücksichtigen sei.

<u>Zum Einwand Bürger: Erhalt der Eichen und des bestehenden Baum- und Gehölzbestandes, da Neupflanzungen aufgrund fehlender Sachkenntnis</u>
Die Rahmenplanung für das Modul II wurde bereits zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf einen größeren Erhalt von Baumbeständen überarbeitet. Die Bebauung wurde insgesamt um ca. 15 m nach Westen verschoben, die Baufelder um dieses Maß verringert. Ziel dieser Maßnahme war es, den bestehenden Grüngürtel an der Münchener Straße in möglichst großem Umfang zu erhalten. Wie bereits in den Dokumenten zum Billigungsbeschluss am 19.12.2024 dargelegt wurde, kann der Erhalt der ortsbildprägenden Altbaumbestände als eines der Ziele der Rahmenplanung aufgrund der verschärften Kampfmittelbelastung im Inneren des Plangebietes nicht vollständig erreicht werden. Es ist im Umgriff des Moduls II mit einer Vielzahl unterschiedlicher Kampfmittel zu rechnen. Aufgrund von metallischen Störkörpern in der obersten Bodenschicht des Baugrundes ist keines der zur Verfügung stehenden Sondier- und Räumverfahren geeignet, um eine großflächige Freimessung des Geländes zu gewährleisten. Vor der Entscheidung für diese Vorgehensweise, mit der daraus resultierenden Fällung des erhaltenswerten Baumbestandes innerhalb der öffentlichen Grünfläche des künftigen „Lichtenreuther Parks“, wurden Varianten untersucht, die die Gefährdung durch Kampfmittel bei gleichzeitigem Erhalt der

Bäume auf ein vertretbares Niveau reduzieren könnten. Es wurde dabei festgestellt, dass keine der Varianten eine ausreichende Reduzierung des verbleibenden Restrisikos ermöglicht. Es wurde somit – analog zum Vorgehen im Bereich der UTN – die Entscheidung getroffen, dass in den künftigen, sowohl öffentlich als auch privat nutzbaren Flächen keine Gefährdung durch Kampfmittel im Boden verbleiben darf. Das Restrisiko von möglichen Auswirkungen auf das in der Abwägung in diesem Fall höhere Schutzgut Mensch (gegenüber dem Schutzgut Baumerhalt) wäre aufgrund der erschütterungsintensiven Bodeneinwirkungen durch Bauarbeiten und Verkehrsbewegungen zu hoch, eine Gefährdung von Menschenleben kann nicht ausgeschlossen werden. Der von diesem Umgriff betroffene Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. des künftigen Parks muss daher gerodet werden, um eine Abtragung der störkörperbelasteten Schicht zu erzielen. Lediglich in den Bereichen, in die nicht baubedingt eingegriffen werden muss, wird der Baumerhalt planungsrechtlich gesichert. Diese Bereiche (dichter Baumbestand entlang der Münchener Straße und öffentliche Grünfläche nördlich des MU 11 mit Erhalt der drei bestehenden Eichen) werden folgerichtig eingezäunt und dürfen – mit Ausnahme für Pflegearbeiten durch geschultes Personal – nicht betreten werden.

Die Herstellungs- und Entwicklungspflege der neu zu schaffenden Grünflächen und Baumstandorte obliegt in den ersten drei Jahren dem Vorhabenträger, welcher sich über einen städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat. Damit ist das Anwachsen der Bäume in den ersten Jahren sichergestellt. Danach geht die Pflege an die Stadt Nürnberg über und ist dort sichergestellt.

<u>Einzelhändler - Konfliktpotenzial aufgrund gleicher Verortung von zwei Sondergebieten</u>
Eine Einzelhandelskette bemängelt die Ausweisung eines Sondergebiets, in dem Einzelhandel zulässig ist, da bereits in unmittelbarer Nachbarschaft, im Geltungsbereich des BP Nr. 4635 (Modul I), eine solche Fläche ausgewiesen ist und zu befürchten stehe, dass sich die beiden Standorte gegenseitig schwächen.

<u>Zum Einwand Einzelhändler: Konfliktpotenzial aufgrund gleicher Vorortung von zwei Sondergebieten</u>
Die gesamte städtebauliche Entwicklung am ehemaligen Südbahnhof wurde durch Einzelhandelsgutachten, die den jeweiligen Planungszielen entsprechend fortgeschrieben wurden, begleitet. Für das Gesamtgebiet Brunecker Straße wurde im Jahr 2016 eine Nahversorgungsanalyse durch SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth (14.04.2016) in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen der Stadt Nürnberg erstellt. Auf Basis dieser Analyse und den hieraus resultierenden Ergebnissen erfolgte im BP Nr. 4635 (Modul I) die Ausweisung des Einzelhandels im Sondergebiet. Mit der – als Reaktion auf die Gründung der künftigen UTN – in 2018 beschlossenen Änderung der Planungsziele für Modul II von Gewerbe zu Wohnen wurde die o.g. Analyse im Jahr 2019 aktualisiert und im Hinblick auf die Entwicklung des Moduls II vertieft.
Im Ergebnis bleiben nach aktueller Stellungnahme des Fachplaners (SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth: Nahversorgungskonzept, August 2019) für das Modul II noch ca. 1.700 m² Verkaufsfläche von den bereits berechneten 4.300 m² übrig. Für das Modul II schlagen die Gutachter konkret ein differenziertes Angebot vor, welches insgesamt eine Verkaufsfläche von 1.455 m² umfasst. Insgesamt sollte damit gewährleistet sein, dass die berechnete Gesamtverkaufsfläche von 4.300 m² für das Gesamtgebiet Brunecker Straße nicht überschritten wird. Auf Grund des zusätzlichen Kaufkraftvolumens empfahl dieses die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandels mit Nahversorgungs- und ergänzenden Sortimenten.
Dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ folgend wurde dieses vis-à-vis dem Nahversorger in Modul I bzw. im direkten Umfeld der künftigen Straßenbahnhaltestelle und am Eingang des hochverdichteten Wohnquartiers im BP Nr. 4652 festgesetzt. Aus gutachterlicher Sicht wurde somit erreicht, dass mit der Ansiedlung der empfohlenen Nahversorgungsanbieter keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche verbunden sein werden. Ein gegenseitiges Abschwächen der beiden Standorte steht nicht zu befürchten, da die errechnete Gesamtverkaufsfläche von 4.300 m² für das Gesamtgebiet mit nur einem Nahversorger nicht erreicht und somit der ermittelte Bedarf nicht abgedeckt werden könnte.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth-Uffenheim – Umnutzung von landwirtschaftlicher Flächen zur Ausgleichsfläche

Das AELF würde feststellen, dass die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu ökologischer Ausgleichsfläche für nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope ein Verlust von Kulturflächen darstellt und damit potentiell eine Schwächung der Leistungsfähigkeit bzw. der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe einhergehen könne.

Zum Einwand: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim - Umnutzung von landwirtschaftlicher Flächen zur Ausgleichsfläche

Für den Ausgleich der durch die Planung betroffenen Sandmagerrasenflächen wird 0,7 ha Grünland in der Gemarkung Fernabrünst in Anspruch genommen. Diese Fläche ist nicht verpachtet, wird aktuell durch den Eigentümer selbst bewirtschaftet und durch diesen als Ausgleichspotentialfläche dem Interkommunalen Kompensationsmanagement im Mittelfränkischen Becken e.V. gemeldet. Die Umnutzung der Fläche wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Förderung des Bayerischen Kulturlandschaftsprogramms mit dem Eigentümer vertraglich geregelt, die Maßnahme selbst ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt. Die Pflege der Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich mit einem anderen Landwirt sichergestellt. Die kleinräumige Umwandlung der planexternen Wiese stellt sich als unvermeidbar dar. Eine Entwicklung von Sandmagerrasen im Plangebiet ist mit den zukünftig intensiv genutzten Grün- bzw. Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vereinbar. Eingriffe in geschützte Biotope erfordern einen 1:1 Ausgleich.
Die Extensivierung stellt bereits eine erhebliche Nutzungseinschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung dar und ist eine gute Ausgangsbasis für die geplanten Sandmagerrasenflächen. Die Ausgleichsmaßnahme wird erst nach Auslaufen der geförderten Extensivierungsmaßnahme umgesetzt. Ein Verlust hochwertiger Kulturflächen oder eine Schwächung der Leistungsfähigkeit bzw. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe kann aus o.g. Gründen nicht erkannt werden. Die agrarstrukturellen Belange bleiben gewahrt. Durch die Festsetzungen, u.a. zur Bebauungshöhe und -dichte innerhalb des Plangebietes, wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Die Überplanung des bestehenden Sandmagerrasens und die daraus resultierende Ausgleichsverpflichtung ist zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in dem angespannten Wohnungsmarkt des Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen unabdingbar.

Deutsche Bahn (DB) AG - Bedenken und Hinweise zur bahnrechtlichen Situation und zur Berücksichtigung der Belange der Bahn

Die DB AG gäbe zu bedenken, dass sich innerhalb der Planungsflächen evtl. noch ehemalige Grundstücke der DB AG, die eisenbahnrechtlich gewidmet sind, befinden könnten. Aus diesem Grunde sei das Eisenbahnbundesamt (EBA) zu beteiligen. Es würden zudem Hinweise zur Umsetzung unter Berücksichtigung der Belange der Bahn gegeben.

Zum Einwand Deutsche Bahn (DB) AG - Bedenken und Hinweisen zur bahnrechtlichen Situation und zur Berücksichtigung der Belange der Bahn

Das EBA wurde im Verfahren beteiligt und stellt mit Schreiben vom 13.05.2025 (Geschäftszeichen 65143-651pt/014-2025#309) fest, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen. Mit Planfeststellungsbeschluss vom 23.04.2012 beim Eisenbahn-Bundesamt mit dem Geschäftszeichen Az.: 621ppo/001-2300#003-(5962) 0,360, wurde im Rahmen des Vorhabens „Flächenfreisetzung Nürnberg Südbahnhof“ der vollständige Rückbau der auf diesem Areal gelegenen Bahninfrastruktur einschließlich der gekündigten Gleisanschlüsse genehmigt. Weiter wurden mit Freistellungsbescheid vom 28.05.2014 beim Eisenbahn-Bundesamt mit dem Geschäftszeichen AZ.: 621pf/001-2305#159 und mit Freistellungsbescheid vom 22.12.2022 mit dem Geschäftszeichen AZ.: 651pf/008-2022#041, Flurstücke auf diesem Areal von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Eisenbahnanlagen wurden vollständig entwidmet und zurückgebaut, es befinden sich aktuell keine eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Hinweise zur Umsetzung werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Kosten
Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten sind mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit dem Investor geregelt. Es kommen jedoch Kosten auf die Stadt Nürnberg zu. Diese, bei der Stadt Nürnberg verbleibenden Kosten, entstehen durch die Herstellung einer Geh- und Radwegverbindung östlich der geplanten Straßenbahntrasse, die sowohl als überörtliche Wegeverbindung als auch einer optimierten Erreichbarkeit der angrenzenden Straßenbahn-Haltestelle dient und daher nicht kausal aus der Planung abzuleiten ist. Die Kosten für die Herstellung dieser Wegeflächen (inkl. Planungskosten) belaufen sich auf ca. 259.000 Euro. Die Finanzierung ist diesbezüglich noch nicht gesichert.

Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die Sicherung und Herstellung externer, ökologischer Ersatzflächen für den Verlust von ca. 3.700 m² Sandmagerrasen (nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt) sowie einer Waldfläche i.S.d. BayWaldG von ca. 1,1 ha Größe.

Die Stadt Nürnberg trägt die Kosten der externen Maßnahmen für die gesetzlich geschützten Biotope und den Waldausgleich; im Gegenzug stellt der Investor einen multifunktional nutzbaren Stadtteilpark im Plangebiet auf seine Kosten her. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 310.000 Euro stehen im Rahmen des Kämmereipakets zur Verfügung. Zusätzlich sind hier für die nächsten acht Jahre insgesamt weitere 33.000 Euro (4.125 Euro/Jahr) notwendig, die aus dem Budget des Referates III zur Verfügung stehen.

Die Höhe der Kosten und die Sicherstellung im städtischen Haushalt haben sich seit der Billigung vom 19.12.24 nicht geändert. Der damalige Sachverhalt wurde mit der Stadtkämmerei abgestimmt

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und tritt in Kraft. Aufgrund der Aufstellung in Beteiligung eines Investors ist mit einer zügigen Umsetzung der Bebauung zu rechnen.

Fazit
Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohn- und sonstigen Bauflächen soll der BP Nr. 4652 als Satzung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan planungsrechtlich verbindlich gesichert.