Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4543 A " AEG-Nordareal" für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Areal umfasst den nördlichen Teil des ehemalige Betriebsgeländes der AEG, das seit der Schließung des AEG-Werks im März 2007 temporär durch Kunstschaffende und Kleinbetriebe sowie als Parkplatzfläche durch einen Autohändler zwischengenutzt wurde.
Aufgrund der Vornutzung des Gebiets als Gewerbe- und Deponiestandort existieren erhebliche Bodenbelastungen. Umfangreiche Flächen im nördlichen und östlichen Planungsbereich sind Altablagerungsstandorte der ehemaligen städtischen Deponie „Fuchsloch“ und daher sanierungsbedürftig.
Die innerörtliche Fläche soll reaktiviert und einer neuen Nutzung (Konversion) zugeführt werden, um insbesondere die anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen. Das vorgesehene Planungskonzept sieht die Schaffung eines urbanen Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe sowie kultureller und sozialer Infrastruktur mit einer hohen Dichte vor. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ist zudem, neben der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächenreserven, die Entwicklung, Vernetzung und Aufwertung von urbanem Grün sowie die Herstellung nutzbarer Freiräume, Fuß- und Radwegverbindungen durch das Gebiet und in das nördlich gelegene Pegnitztal vorgesehen.

Das Gebiet wird südlich durch die Muggenhofer Straße und nördlich durch den vorhandenen Baumbestand entlang des Pegnitzufers im Übergang zum Pegnitztal begrenzt und liegt im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Muggenhof. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, es bestehen jedoch planungsrechtliche Festsetzungen aus den übergeleiteten einfachen Bebauungsplänen („Baulinienplänen“) Nr. 2891 vom 15.05.1928 und Nr. 3113 vom 06.07.1936.

Um das vorgesehene Nutzungskonzept zu realisieren, soll der Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG Nordareal“ aufgestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt an dieser Stelle gewerbliche Flächen dar, daher wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Flächen befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum eines Investors, zwei Grundstücke sind Eigentum des Freistaats Bayern.

Zielsetzung
Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung eines dichten urbanen Quartiers. Die Planungen für die Flächen sehen im Bereich des Wohnungsbaus mehrere Geschosswohnungsbauten mit insgesamt etwa 950 Wohneinheiten vor. Ebenso wird im Gebiet eine Kindertagesstätte realisiert. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus fixiert. 25 % der Geschossfläche sollen im geförderten Wohnungsbau umgesetzt werden.

Im Zentrum des Quartiers ist eine zentrale öffentliche Grünfläche vorgesehen, die an den Quartiersplatz anschließt. Durch ein dichtes Wegenetz sowie Grünkeile knüpft das Gebiet räumlich an das nördliche gelegene Pegnitztal an und erhöht damit die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit dieses Erholungsraums für das AEG-Südareal sowie den Stadtteil Muggenhof. Die entstehenden öffentlichen Grün- und Spielflächen sowie der naturnahe Bereich im Norden des Geltungsbereichs („Waldsaum“) gehen ins Eigentum der Stadt über.

Auf Grundlage des Rahmenplans wurde mit Beschluss vom 04.06.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die vom 18.07.2019 bis 30.08.2019 durchgeführt wurde, gingen sieben Stellungnahmen ein. Diese befassten sich mit den Themen Kleingartenanlage, ÖPNV / Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr, Grünordnung / Freiraumverbindung, Immissionsschutz, Städtebau, Energieversorgung, soziale Infrastruktur, geförderter Wohnraum, Monitoring, gewerblich-kulturelle Nutzung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 statt. Es gingen Stellungnahmen ein, die sich auf die Aspekte forstwirtschaftliche Belange / Wald, bestehende Leitungen sowie den Bauschutzbereich des Flughafens bezogen.

Die Belange wurden im weiteren Verfahren, wo erforderlich und sinnvoll, mittels Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde vom 11.12.2023 bis 19.01.2024 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen zu den Themen Wald, Bahnbelange, Geruch und Starkregen ein. Die Stellungnahmen wurden geprüft. Weiterhin gingen Stellungnahmen mit Hinweisen ein, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten** (**AELF**) führt aus, dass für die gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP) zum Sanierungsplan bzw. Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in den Wald im Bereich der Leitungen und Wegeverbindungen Richtung Pegnitz eine Erlaubnis zur Rodung mit entsprechendem Ausgleich im Verdichtungsraum erforderlich wäre.

Zum Einwand - AELF
Die Eingriffe in den Wald wurden auf Ebene des LBP bilanziert. Die Rodungserlaubnis liegt vor, es wurden bereits Flächen für die Aufforstung erworben. Im Bebauungsplanverfahren ist diesbezüglich nichts zu veranlassen.

Sowohl **Deutsche Bahn** als auch das **Eisenbahnbundesamt** führen aus, dass im nordwestlichen Geltungsbereich auf gewidmeten Bahnflächen die Festsetzung einer Grünfläche mit Pflanzbindungen erfolgt ist. Dies würde dem Fachplanungsrecht entgegen stehen; die Widmung sei nachrichtlich zu übernehmen.

Zum Einwand – Deutsche Bahn / Eisenbahnbundesamt
Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Flächen wurden aus dem Geltungsbereich genommen; wie auch sämtliche als Bahnfläche gewidmeten Flächen. Der Geltungsbereich wurde entsprechend verkleinert.

Die **Regierung von Mittelfranken** erhebt aus landesplanerischer Sicht keine Einwände, würde jedoch in Bezug zum Thema Geruch auf das Planzeichen 15.6 hinweisen.

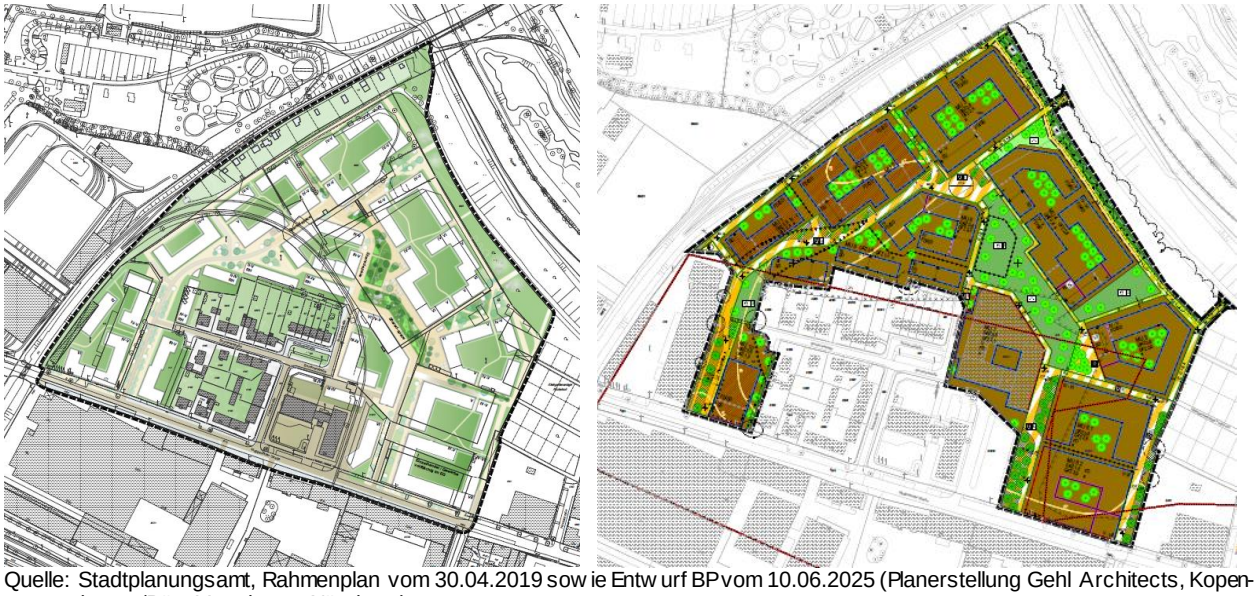
Zum Einwand – Regierung von Mittelfranken:
Eine Kennzeichnung mit Planzeichen 15.6 aufgrund der Geruchseinwirkung ist nicht möglich, da die dem Planzeichen zugrundeliegenden Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht einschlägig sind. Es werden keine Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind Festsetzungen sowohl am Emissionsort als auch am Immissionsort nicht möglich. Gemäß überarbeitetem

Geruchsgutachten sind nur noch Maßnahmen am Klärwerk 1 erforderlich. Die Maßnahmen, die für das Erreichen der im Rahmen der Abwägung definierten Grenzwerte von 12 % Geruchsstundenhäufigkeit erforderlich sind, wurden vertraglich festgelegt und sind durch die Stadt bis zum spätestens bis 30.06.2027 umzusetzen.

Das **Wasserwirtschaftsamt** gibt allgemeine Hinweise zur Entwässerung und weist zudem auf die Auseinandersetzung mit dem Belang Starkregen hin.

Zum Einwand – Wasserwirtschaftsamt
Die allgemeinen Hinweise sind im Entwässerungskonzept umgesetzt. Darin wird auch ein Starkregennachweis für die öffentlichen Flächen geführt. Auswirkungen auf die privaten Bauflächen sind demnach auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten. Der Starkregennachweis für die privaten Bauflächen ist im Rahmen des Bauantrags zu führen.

Entwurf des Bebauungsplans, Änderung des Geltungsbereichs
Der Entwurf des Bebauungsplans setzt entsprechend der Darstellung von gemischten Bauflächen der 29. Änderung des FNP ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO mit insgesamt 10 Teilbaugebieten fest. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.



Quelle: Stadtplanungsamt, Rahmenplan vom 30.04.2019 sowie Entwurf BP vom 10.06.2025 (Planerstellung Gehl Architects, Kopenhagen/Büro Vogelsang, Nürnberg)

Gegenüber dem Rahmenplan hat sich der Geltungsbereich im Entwurf des Bebauungsplans verkleinert. Zum einen ist der Bereich der Bestandswohnbebauung um die Flotowstraße entfallen, da hier kein städtebauliches Erfordernis zur Überplanung besteht. Weiterhin sind, wie in der Prüfung der Stellungnahmen ausgeführt, die gewidmeten Bahnflächen im nordwestlichen Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Im nördlichen Bereich befinden sich Flächen nach Waldgesetz, die zudem im Eigentum der Stadt sind und als öffentliche Grünanlage genutzt werden. Diese Flächen entfallen – bis auf die für die Erschließung erforderlichen Stiche – ebenfalls aus dem Geltungsbereich, da auch hier keine Änderungen der Nutzung vorgesehen sind.
Weiterhin wurden die Teilbaugebiete MU 11 und MU 12 an der Muggenhofer Straße exkludiert, da sich hier gewerbliche Bestandsnutzungen befinden, welche aufgrund der aktuellen und geplanten Nutzungen in diesem Bereich nicht mehr in den Bebauungsplan Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ einbezogen werden müssen.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wird vor der öffentlichen Auslegung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur angemessenen anteiligen Übernahme der verursachten Kosten. Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit dem Investor geregelt.
Es kommen jedoch Kosten auf die Stadt Nürnberg zu, welche die Finanzierung sozialer Folgeeinrichtungen betrifft. Die bei der Stadt Nürnberg verbleibenden Kosten entstehen durch den Verzicht auf Ablöse der kausal verursachten Grundschulplätze. Angesichts des öffentlichen Interesses an der Entwicklung des Plangebiets mit Gewichtung der Belange zur Sanierung der ehemals städtischen Deponiefläche, Schaffung von Wohnraum sowie Grünflächen wird von der Forderung einer Ablöse für die Grundschulplätze abgesehen.

Der städtebauliche Vertrag wird parallel in der nicht öffentlichen Sitzung behandelt.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung des Bebauungsplans Nr. 4543 A und der Behandlung des städtebaulichen Vertrages im nicht öffentlichen Teil der heutigen Sitzung des Stadtplanungsausschusses erfolgt die Unterzeichnung des o.g. städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und Stadt. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Fazit
Zur Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen soll der Bebauungsplan Nr. 4543 A gebilligt und anschließend im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans werden die Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sozialer wie kultureller Infrastruktur geschaffen. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zusammen mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.