Beilage

Betreff:
Bebauungsplanverfahren Nr. 4691 „Mühlweg“ für ein Gebiet nördlich des Wetzendorfer Landgrabens, östlich des Mühlwegs, südlich der Marktäckerstraße und westlich und östlich der Holsteiner Straße

Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Flächen des ca. 16,5 ha großen Areals im Nordwesten von Nürnberg im Stadtteil Wetzendorf befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich und sind als Teil des Gemüseanbaugebiets Knoblauchsland teils landwirtschaftlich genutzt. Etwa 4 ha des Gebietes entfallen auf die Brache einer ehemaligen Gärtnerei.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat das Knoblauchsland zur bedeutsamen Kulturlandschaft im Ballungsraum Nürnberg- Fürth-Erlangen benannt (LfU, 2015). Zur Koordination der verschiedenen konkurrierenden Flächenansprüche im Bereich des Knoblauchslands hat der Stadtrat am 18.05.2017 im Einvernehmen mit dem Bauernverband die „Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Knoblauchsland“ beschlossen. Darin wurden die Flächen im Bereich südlich der Kriegsopfersiedlung in Abwägung zur landwirtschaftlichen Nutzung bereits als „Flächenpotential zur Entwicklung der Siedlungsflächen mit dem Ziel „Wohnen“ priorisiert.

Die Zielsetzung wurde mit dem Einleitungsbeschluss für das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) „Südlich Kriegsopfersiedlung“ bestätigt. Die Einleitung der FNP-Änderung wurde am 18.05.2017 durch den Stadtplanungsausschuss (AfS) begutachtet und am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 09.05 - 02.06.2019 stattgefunden. Im AfS vom 19.12.2024 wurde zudem die Vorkaufsrechtssatzung Nr. 14 „Mühlweg“ beschlossen, um mit Hilfe eines zusätzlichen planungsrechtlichen Steuerungselementes eine zügigere Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen gewährleisten zu können. Der Umgriff der Vorkaufsrechtssatzung entspricht dem Umgriff des eingeleiteten 18. FNP-Änderungsverfahrens.

Das Gebiet war zum Zeitpunkt des Beschlusses „Nürnberg grün und Lebenswert“ bereits im Verfahren und ist daher von dem Beschluss nicht tangiert.

In Nürnberg besteht auch weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen. Dies wurde durch die Ausweisung Nürnbergs als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Rahmen der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) vom 06.09.2022 auch rechtlich verankert. Gleichzeitig steigt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Nürnbergs sowie die Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf stetig an, weshalb auch die Fläche an benötigtem Wohnraum weiter wächst. Bis 2035 ergibt sich ein Wohnungsneubaubedarf von rund 27.100 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich knapp 2.000 Wohneinheiten für Nürnberg. Aktuell wird dieser Status knapp erreicht, allerdings ist mit der Bebauung von Lichtenreuth, dem Tiefen Feld und Wetzendorf das Flächenpotential der Stadt weitgehend erschöpft. Die vorrangige Bebauung der Innenbereiche wird zunehmend unmöglich da keine Reserven mehr gehoben werden können. Zur Vermeidung noch schneller steigender Mieten und Objektpreise ist daher eine weitere, wenn auch sehr moderate, Ausweisung von Bauland unumgänglich.

Die Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4691 „Mühlweg“ befinden sich mittlerweile zum größten Teil im Eigentum der Stadt Nürnberg. Dies sind gute Voraussetzungen, um die Flächen zügig als Wohnbauflächen mit öffentlichen Grünflächen zu mobilisieren. Die Entwicklung der Flächen wurde als Aufgabe der städtischen

Projektentwicklungsgesellschaft (PEG), die unter anderem hierzu gegründet wurde, übertragen. Die Entwicklung von stadteigenen Flächen bietet der Stadt Nürnberg gute Möglichkeiten ihre in verschiedenen Beschlüssen dokumentierten Nachhaltigkeitsziele für eine umweltverträgliche Stadtentwicklung umzusetzen. Auf die Umsetzung der wohnungspolitischen Leitziele zur Schaffung von insgesamt mehr Wohnraum bei gleichzeitiger Verbesserung des Angebots für spezifische Zielgruppen sowie neuer Qualitäten durch ein attraktives und innovatives Wohnungsangebot, kann, z. B. im Rahmen von Konzeptvergaben, gezielt hingewirkt werden. Hierbei sollen landschaftsplanerische und landschaftsökologische Aspekte unter Berücksichtigung von übergeordneten Planungszielen gefestigt werden.

Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4691 „Mühlweg“ und die Weiterführung des bereits eingeleiteten FNP-Änderungsverfahrens „südlich Kriegsopfersiedlung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Quartiersentwicklung geschaffen werden.

Beide Verfahren sollen zukünftig im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt werden. Der Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 4691 „Mühlweg“ ist kleiner als der des 18. Änderungsbereichs des FNP. Der Umgriff des eingeleiteten 18. FNP-Änderungsverfahren „südlich Kriegsopfersiedlung“ soll zu einem späteren Zeitpunkt dahingehend angepasst und kleiner gefasst werden. Dies wird unter anderem begründet durch die vorherrschenden Eigentumsverhältnisse, da sowohl die Flächen nördlich der Marktäckerstraße als auch östlich der Holsteiner Straße überwiegend in privatem Besitz sind und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Östlich der Holsteiner Straße ist zudem ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Allgemein nimmt der Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, in den aus ökologischer Sicht geeigneten Bereichen, eine vorrangige Position ein. Das 18. FNP-Änderungsverfahren „Südlich Kriegsopfersiedlung“ sieht für die Flächen zwischen Mühlweg und Holsteiner Straße Wohnbebauung und für den Bereich östlich der Holsteiner Straße Ökoflächen vor.

Planungsziele

Im Bereich des einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 4691 „Mühlweg“ sollen, neben 500 bis 700 Wohneinheiten auch die erforderlichen sozialen und verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen im Bereich zwischen Mühlweg und Holsteiner Straße entwickelt werden. Dadurch sollen auch die Brachflächen der ehemaligen Gärtnerei revitalisiert werden. Östlich der Holsteiner Straße soll der entstehende Bedarf an naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen gedeckt werden. Ein Quartierspark in Form eines übergeordneten Grünzugs entlang des Wetzendorfer Landgrabens soll für die angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner als Naherholungsraum dienen und die öffentlichen Spiel- und Grünflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abdecken. Der bestehende Spielplatz im Süd-Westen des Planungsgebiets soll planungsrechtlich gesichert werden.

Die südlichen Flächen des Planungsbereichs, mit einer Größe von ca. 1,6 ha westlich der Holsteiner Straße und 2,8 ha östlich der Holsteiner Straße, sind Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens, welcher das Gebiet in diesem Bereich auch durchfließt. Im Bereich dessen stellt der wirksame FNP mit integriertem LP eine ca. 55 m breite Grünfläche dar. Die Flächen stehen folglich für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung, vielmehr soll hier die Entwicklung einer integrierten Freiflächenentwicklung als Quartierspark zur Naherholung verfolgt und mit Hochwasserschutz- und Gewässerentwicklungsmaßnahmen für den Wetzendorfer Landgraben sowie ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kombiniert werden. Die Renaturierung des Wetzendorfer Landgrabens mit einer gewundenen Laufform und die Verbesserung der Hochwassersituation am Wetzendorfer Landgraben ist ein wichtiges Ziel des integrierten Planungsansatzes. Die entstehenden Grünflächen sind Teil der Grünvernetzung des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes, einem Bestandteil des Masterplans Freiraum. Im Rahmen der neuen Quartiersentwicklung soll, entlang des Wetzendorfer Landgrabens zwischen Mühlweg und Frauentaler Weg als weiterer Baustein die im wirksamen FNP mit integriertem LP bereits vorbereitete übergeordnete Freiraumverbindung vom

Marienbergpark bis an die Pegnitz abschnittsweise umgesetzt und gesichert werden. Der Grünzug und die übergeordnete Freiraumverbindung sollen in die Finanzierung des Aktionsplans des Masterplans Freiraum aufgenommen werden, um eine zügige Umsetzung zu ermöglichen.

Entlang des Wetzendorfer Landgrabens ist im wirksamen FNP mit integriertem LP eine Biotopverbundachse als Feuchtgebiet dargestellt. Diese soll durch die Anlage von extensiven Bereichen und durch Maßnahmen zu Gewässerrenaturierung biodivers weiterentwickelt werden.

Bei der Umsetzung der Quartiersentwicklung sind sowohl die vorhandene stadtklimatische Situation als auch die Auswirkungen auf den Klimaschutz zu berücksichtigen, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Kaltluftlieferung im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen verringern wird und gleichzeitig eine sensiblere Nutzung etabliert werden soll, besteht bei der städtebaulichen Entwicklung ein hoher Bedarf an Maßnahmen zur Klimaanpassung / Hitzeminderung sowie zum Klimaschutz.

Kosten
Durch das einzuleitende Bebauungsplanverfahren Nr. 4691 „Mühlweg“ entstehen der Stadt Kosten für Planung und erforderliche Gutachten. Dies ist im weiteren Verfahren zu ermitteln und im Haushalt zu berücksichtigen.

Zeitliche Umsetzung
In der Sitzung soll die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4691 „Mühlweg“ beschlossen werden. Diese ist ortsüblich bekannt zu machen.
Derzeit befindet sich die Planung in der Phase der „Grundlagenermittlung“, um eine vorausschauende stimmige Planung sowie die frühzeitige Abstimmung von Planungserfordernissen und -zielen zu erreichen. Ferner wird durch eine umfassende Grundlagenermittlung ermöglicht, darauf zugrundeliegende und abgestimmte Zeitpläne sowie den Workflow der Bauland- und Grünflächenentwicklung von Beginn an einzuhalten. Bei der Erstellung des Rahmenplans kann so bereits auf Grundlagenerkenntnisse und abgestimmte Meilensteine statt einer isolierten Bedarfsabfrage aufgebaut werden.

Fazit
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu schaffen soll mit dem vorgelegten Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4691 „Mühlweg“ eingeleitet werden. Durch die Auslobung eines Wettbewerbs soll zu gegebener Zeit auf der Grundlage gutachterlicher Erkenntnisse zum Standort ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt werden. Dieser bildet dann die Basis für die konkrete Ausgestaltung der Planung, welche im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgt.