
zu 3. Siedlungswesen

(Stand: 18.08.2026)

zu 3.1 Siedlungsstruktur

Die polyzentrische Siedlungsstruktur in der Region Nürnberg trägt entscheidend dazu bei, dem Postulat gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Rechnung zu tragen und sichert so, insbesondere über das Netz der Zentralen Orte, die gesamtregionale Gewährleistung der Daseinsvorsorge sowie die nachhaltige Raumentwicklung. Mit der Erhaltung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung einer polyzentrischen Siedlungsstruktur mit leistungsfähigen Zentralen Orten in der Fläche kann ein ausreichendes Angebot an Wohnraum, Arbeitsplätzen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge innerhalb der Region sichergestellt und zugleich der hohe Siedlungsdruck, insbesondere im Verdichtungsraum, möglichst raumverträglich gesteuert werden. Über die dezentrale Konzentration der Siedlungstätigkeit sollen eine weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und der Waldflächen soweit wie möglich vermieden und die Flächeninanspruchnahme begrenzt werden sowie großräumige und ökologisch wertvolle Freiraumverbundsysteme erhalten werden.

Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen in der Region Nürnberg kommt der Bedarfsorientierung eine herausragende Bedeutung zu. Einerseits soll die bedarfsgerechte Ausweisung sicherstellen, dass ausreichend Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung steht und andererseits auch gewährleisten, dass konkurrierenden Raumnutzungen (Natur- und Freiraumschutz, Land- und Forstwirtschaft, Bodenschatzabbau, Energie, Verkehr, Wasserwirtschaft usw.) genügend Raum verbleibt, da überdimensionierte Flächenausweisungen vermieden und somit Raumnutzungskonflikte minimiert werden. Dies ist in der Region Nürnberg von besonderer Bedeutung, da der seit Jahren anhaltende hohe Siedlungsdruck, insbesondere im Verdichtungsraum, einen nachhaltigen Umgang mit der endlichen Ressource „Fläche“ erforderlich macht. Mit einer bedarfsgerechten Ausweisung von Siedlungsflächen können ökologische, ökonomische und soziale Anforderungen an den Raum so gestaltet werden, dass sie in einem dauerhaften Einklang stehen und die damit auch verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so ressourcenschonend wie möglich erfolgen. Auf Grund der polyzentrischen Siedlungsstruktur der Region gilt es, dabei auch besonderes Augenmerk darauf zu legen, eine unkontrollierte Zersiedelung sowie bandartige Siedlungsentwicklungen (z.B. im Pegnitztal) zu vermeiden. Eine bedarfsgerechte Siedlungsflächenrealisierung unterstützt somit nicht nur den Erhalt von schützenswerten Freiräumen, sie fördert in Verbindung mit dem Ziel „Innen vor Außen“ auch die Innenentwicklung und damit den Erhalt attraktiver und funktionsfähiger Ortskerne und trägt dazu bei, Infrastruktur- und Erschließungskosten zu reduzieren und damit den kommunalen Haushalt zu schonen. Zudem kann sie auch die Minimierung des Verkehrsaufkommens unterstützen, die Anbindung an ÖPNV-Knotenpunkte erleichtern und damit die Entwicklung und Aufrechterhaltung einer nachhaltigen Raumstruktur fördern. Die Bedarfsorientierung unterstützt darüber hinaus auch eine bestmögliche Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, die in kompakten, bedarfsgerechten Siedlungsstrukturen einfacher gebündelt und vorgehalten werden können.

Die Orientierung am jeweiligen kommunalen Bedarf stellt dabei sicher, dass den unterschiedlichen Gegebenheiten in der Region entsprechend Rechnung getragen

werden kann und in den Gemeinden grundsätzlich eine Siedlungsentwicklung stattfindet, die sich an der jeweiligen Lage, Größe, Struktur, Ausstattung und Verkehrsanbindung orientiert. Dabei sind die regionalen Ausprägungen des demographischen Wandels zu beachten. Während insbesondere der Verdichtungsraum mit den großen Städten Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach in weiten Teilen durch Siedlungsdruck gekennzeichnet ist, gibt es in anderen Bereichen der Region Nürnberg partiell auch stagnierende oder rückläufige Bevölkerungsentwicklungen bzw. –prognosen mit zum Teil auch kleinräumigen regionalen und lokalen Disparitäten, z.B. im Süden des Landkreises Roth oder Osten des Landkreises Nürnberger Land. Auf die daraus resultierenden unterschiedlichen Folgen des demographischen Wandels, der neben den reinen Wachstums- Stagnations- und Schrumpfungsprozessen auch Veränderungen in der Altersstruktur und Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der Haushaltsgrößen und Belegungsdichten umfasst, ist eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung auszurichten und zielgruppenspezifischer Wohnraum zu schaffen, der diese Veränderungen im Zuge des demographischen Wandels beachtet.

Bei der bedarfsgerechten Ausweisung von Siedlungsflächen sind auch die raumstrukturellen Belange „Zentralörtliche Einstufung bzw. Ausstattung“ sowie „verkehrliche Anbindung, insbesondere auch mit Verkehrsträgern des ÖPNV - primär schienenengebunden“ zu beachten. Während eine organische Entwicklung in allen Kommunen möglich ist, sind diese Faktoren bei Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung Voraussetzung. Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung konzentriert sich gemäß RP (7) 2.2.3 (G) insbesondere auf die Zentralen Orte. Sie sind raumstrukturell auf Grund der dort gegebenen räumlichen Nähe von zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen und den Wohn- und Gewerbestandorten am besten geeignet, eine möglichst raumverträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und eine disperse Siedlungsstruktur zu verhindern.

Bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen:

Der bedarfsgerechte kommunale Umfang an Wohnbauflächen ergibt sich vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Sollte die reale Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit offizielle Bevölkerungsprognosen langjährig übertroffen haben, so kann dies in die Bedarfsbegründung einfließen, sofern entsprechend nachvollziehbar dargelegt wird, dass sich dieser Trend auch künftig trotz veränderter Rahmenbedingungen im Zuge des demographischen Wandels entsprechend fortsetzen dürfte. Reine lineare Hochrechnungen ohne Beachtung des demographischen Wandels stellen grundsätzlich keine geeignete Bedarfsbegründung dar. Einige Kommunen in der Region Nürnberg, insbesondere auch an den geographischen Rändern der Region, weisen stagnierende oder negative Bevölkerungsentwicklungen bzw. –prognosen auf. Hier stellen Baulandausweisungen kein geeignetes Mittel zur Bewältigung des Einwohner-rückgangs dar und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken. In geringem Umfang ist u.U. jedoch in Einzelfällen die Ausweisung neuer Siedlungsflächen auch in stagnierenden oder schrumpfenden Kommunen gerechtfertigt, um erforderliche Anpassungsprozesse der Siedlungsstruktur in Folge des demographischen Wandels durchführen zu können. Dies bedarf einer plausiblen Begründung und ist in eine entsprechende Anpassungsstrategie an den demographischen Wandel einzubetten, die detailliert darzulegen ist. Über eine bedarfsgerechte Siedlungsflächenentwicklung wird somit insgesamt sichergestellt, dass ausreichend und begründet dargelegter benötigter

Wohnraum auf Basis der demographischen Entwicklung geschaffen werden kann und gleichzeitig auch eine nachhaltige und polyzentrische Siedlungs- und Raumstruktur in der Region Nürnberg erhalten bleibt. Zudem verhindert die Ausweisung anhand eines plausibel dargelegten Bedarfs auch einen unverhältnismäßigen kommunalen Wettbewerb und Konkurrenzkampf und wirkt einer ungesteuerten Zersiedelung entgegen. Auch gewährleistet sie eine möglichst raumverträgliche Zuordnung von Wohnen und Versorgungsinfrastruktur, der angesichts des demographischen Wandels eine immer wichtiger werdende Funktion zukommt. Von grundlegender Bedeutung ist dabei die Fokussierung auf die Zentralen Orte, über deren zentralörtliche Ausstattung die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung innerhalb ihrer Nahbereiche gewährleistet wird. Die zentralörtliche Einstufung und Ausstattung einer Kommune ist somit ein raumstrukturelles Element eines Bedarfsnachweises, um Flächenausweisungen bei entsprechender Nachfrage zu begründen.

Eine aufeinander abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist dabei vonnöten, um eine nachhaltige, auf Ressourcenschonung ausgerichtete, flächensparende und finanziell tragfähige Raumentwicklung sicherzustellen. Die Anbindung, v.a. mit schienengebundenen, Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs stellt somit eine weitere raumstrukturelle Komponente einer Siedlungsentwicklung dar, die die Auswirkungen des demographischen Wandels beachtet, den raumstrukturellen Erfordernissen der Region Nürnberg Rechnung trägt und die im Zuge des obligatorischen Bedarfsnachweises dargelegt werden kann, um Flächenumfänge bei entsprechender Nachfrage zu verargumentieren. Insbesondere gilt dies für Orte mit S-Bahn- und Regionalbahnhaltepunkten. Über sie ist eine Teilhabe unterschiedlicher Bevölkerungsschichten an öffentlichem Leben und die Erreichbarkeit zentralörtlicher Versorgungseinrichtungen möglich und kann die Verkehrsbelastung in Folge des motorisierten Individualverkehrs z.B. im Bereich des Berufspendelverkehrs reduziert werden. Für eine raumverträgliche Siedlungsentwicklung bedarf es daher einer leistungsstarken, primär auch schienengebundenen, ÖPNV-Anbindung, um als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung fungieren zu können, der über die jeder Kommune zustehende organischen Siedlungsentwicklung hinausgeht.

Die Region Nürnberg verfügt mit seiner polyzentrischen Siedlungsstruktur dabei über ein gut ausgebautes und auch auf das zentralörtliche System abgestimmtes ÖPNV-Schiennetz, das in Verbindung mit den an diesen Verkehrsachsen liegenden Zentralen Orten, abhängig von deren Größe, Struktur und Ausstattung, die Hauptschwerpunkte der weiteren Siedlungsentwicklung abbildet. Je nach geplantem Siedlungsflächenumfang sind hierfür neben der obligatorischen umfassenden grundzentralen Ausstattung (vgl. RP (7) 2.2.1 (B)), die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung aufweisen müssen ggf. auch mittelzentrale Infrastrukturen in verschiedenen Versorgungsbereichen erforderlich. Der Umfang an geplanten Wohnbauflächen ist dabei auch ins Verhältnis zu den vorhandenen Kapazitäten der zentralörtlichen Infrastruktur und der Größe des Ortes insgesamt zu setzen. Die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach sowie die Mittelzentren der Region Nürnberg stellen auf Grund ihrer Größe sowie ihrer zentralörtlichen Einstufung und Ausstattung per se gewisse Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung dar. Auch hier orientiert sich der Eignungsgrad als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bzw. der Umfang an begründbar darstellbaren Wohnbauflächen an den beschriebenen Faktoren „zentralörtliche Einstufung bzw. Ausstattung“ und „verkehrliche ÖPNV-Anbindung - primär schienengebunden“. Zudem ist, wie bei allen Kommunen, die als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung fungieren wollen, auch eine plausibel dargelegte überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnbauland obligatorisch. Dabei ist

aufzuzeigen, dass es sich um ein kontinuierliches erhöhtes Nachfrageverhalten handelt, die die Eignung als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung belegt. Dies gilt v.a. bei Planungen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen mit längerfristigem Zeithorizont. Eine kurzfristig erhöhte Nachfrage auf Grund von singulären Einzelereignissen z.B. auf Grund einer Unternehmensansiedlung stellt keine ausreichende Begründung für die Eignung als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar.

Sind die o.a. Voraussetzungen gegeben, so ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dann auch darauf zu achten, dass unterschiedliche Wohnformen bereitgestellt werden. Dies gilt in besonderem Maße, wenn Flächenumfänge ausgewiesen werden sollen, die mit einer gewissen Entlastungsfunktion für die Metropole begründet werden, da der Standort auf Grund der zentralörtlichen Einstufung, der ÖPNV-Anbindung (primär schienengebunden) sowie der Lage im Raum dafür geeignet erscheint, was entsprechend zu belegen und nachzuweisen ist. Dann sind in der Metropole nachgefragte und dort nicht komplett bedienbare Wohnformen zwingend zu realisieren, um derartig begründete Flächenumfänge darstellen zu können. Dies schließt neben Einfamilienhäusern insbesondere auch andere Wohnformen mit ein, wie z.B.: Reihen- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungen oder altersgerechte Wohnformen sowie den sozialen Wohnungsbau.

Bedarfsgerechte Ausweisung von gewerblichen Siedlungsflächen:

Die bedarfsgerechte Begründung gewerblicher Siedlungsflächen kann sowohl plausibel dargelegte Bedarfe ortsansässiger Unternehmen umfassen, als auch die Bereitstellung von Flächen für Neuansiedlungen. In Bezug auf die Bestandsbetriebe stellen beispielsweise Auswertungen von Unternehmensbefragungen zum Bedarf eine adäquate Möglichkeit dar, die Nachfrage der lokalen Wirtschaft zu belegen, im Hinblick auf die Ansiedlungswünsche externer Betriebe z.B. verbindliche Kaufanfragen. Kontinuierliche in der Vergangenheit realisierte, Unternehmensansiedlungen sind ein Indiz für ein stabiles Nachfrageverhalten und eine gewisse ökonomische Standortattraktivität und daher im Rahmen einer Bedarfsbegründung ebenfalls darstellbar, sofern nachvollziehbare Argumente vorgebracht werden, dass dieser Trend auch zukünftig anhält. Rein lineare Hochrechnungen vergangener Entwicklungen, ohne Betrachtung der lokalen und standortspezifischen Situation, stellen für sich genommen keine geeignete Bedarfsbegründung dar. Der Gesamtumfang gewerblicher Siedlungsflächen ist stets in ein ausgewogenes Verhältnis zur Größe der Kommune zu setzen. Dabei können spezielle infrastrukturelle Ausstattungen, wie z.B.: eine leistungsstarke verkehrliche Anbindung im Straßenbereich (z.B.: Lage an einem Autobahn- oder Bundesstraßenanschluss) sowie mit Verkehrsträgern des ÖPNV (v.a. schienengebunden) im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze, eine gute energetische Versorgungsinfrastruktur usw. bei entsprechender Nachfrage mit zur Bedarfsbegründung geplanter Flächenumfänge herangezogen werden. Eine aufeinander abgestimmte Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung ist hierbei entsprechend darzulegen, um eine nachhaltige, flächensparende und finanziell tragfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Die zentralörtliche Einstufung und Ausstattung ist neben der verkehrlichen Anbindung ein weiteres raumstrukturelles Element eines plausiblen Nachweises einer bedarfsgerechten gewerblichen Siedlungsflächenentwicklung. Dabei sind Art und Umfang der zentralörtlichen Ausstattung aufzuzeigen, wenn hierüber Flächenausweisungen im gewerblichen Bereich mitbegründet werden sollen und es ist entsprechend darzustellen, worin

die daraus resultierende Standorteignung begründet liegt. Eine Schwerpunktsetzung bei der Entwicklung größerer gewerblicher Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte sichert nicht nur die räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsstandorten (vgl. RP (7) 3.3 Abs. 2 (G)) und die daraus resultierenden ressourcenschonenden Vorteile, sondern sorgt auch dafür, dass die dort gebündelten zentralörtlichen Infrastrukturen eine effiziente und kostengünstige Gewerbeflächenerschließung ermöglichen. In der Region Nürnberg herrscht in Teilbereichen ein gewisser Mangel an verkehrsgünstig gelegenen, gut erschlossenen Standorten für Gewerbegebiete vor. Dies liegt auch darin begründet, dass die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeit partiell an den Kapazitätsgrenzen angelangt ist. Die Region Nürnberg verfügt mit der einzigen polyzentrischen Metropole Bayerns und der polyzentrischen Siedlungsstruktur im Umland über eine Raumstruktur, die gerade auch an die gewerbliche Entwicklung hohe Anforderungen z.B. im Hinblick auf die daraus resultierenden Verkehrsströme stellt. Deshalb sind das zentralörtliche System bzw. die zentralörtliche Ausstattung der Kommunen in der Region Nürnberg sowie die u.a. auch darauf ausgerichteten und abgestimmten Verkehrsnetze bei größeren gewerblichen Entwicklungen zu beachten, insbesondere dann, wenn damit gewisse entlastende Funktionen für die Metropole einhergehen sollen. Zudem ist auch eine überdurchschnittliche Nachfrage Voraussetzung für die Übernahme einer entlastenden Funktion und mit konkreten Erweiterungs- und/oder Umsiedlungswünschen heimischer Unternehmen bzw. konkreten Ansiedlungsvorhaben externer Betriebe so aufzuzeigen, dass die Attraktivität des Standortes im Hinblick auf die mit der Entlastungsfunktion einhergehenden angestrebten Flächenumfänge belegt ist. Vor diesem Hintergrund wird insbesondere auch auf die Möglichkeiten und Vorteile interkommunaler Gewerbegebiete hingewiesen (vgl. RP (7) Kapitel 3.3 Abs.1 (G)). Gerade in der Region Nürnberg mit dem beschriebenen Mangel an geeigneten und verkehrsgünstig erschlossenen Gewerbestandorten und einem hohen Siedlungsdruck können interkommunale Kooperationsformen eine möglichst nachhaltige und raumverträgliche Lösung darstellen und somit einen Beitrag zur weiteren positiven ökonomischen Entwicklung der Region leisten.

Der Erhalt des regionsspezifischen Landschaftsbilds ist von großer Wichtigkeit, z.B. im Hinblick auf die landschaftsgebundene Erholung, die regionale Identität oder den Erhalt der Kulturlandschaft. Die Wahrung einer kompakten Siedlungsstruktur wirkt dabei einer Zersiedelung der Landschaft entgegen, leistet einen Beitrag zur Verringerung der Freiflächeninanspruchnahme und sorgt so mit dafür, die Funktionsfähigkeit der Freiräume zu erhalten. Im Hinblick auf die Einbindung von Siedlungsstrukturen in das großräumige Freiraumverbundsystem kommt dabei den Ortsrändern, die den Übergang von bebauten Bereichen in die freie Landschaft bilden aus landschaftsästhetischen sowie orts- und landschaftsbildgebenden Aspekten eine hohe Bedeutung zu. Daher soll im Rahmen der Bauleitplanung bei der Ortsrandgestaltung darauf hingewirkt werden, vorhandene strukturgebende Elemente, wie z.B. Hecken, Feldgehölze, Streuobstwiesen, Gewässerstrukturen u. ä. soweit möglich zu erhalten bzw. gegebenenfalls zu schaffen, um die Auswirkungen der Siedlungstätigkeit auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und die Siedlungsstrukturen bestmöglich in die sie umgebenden Freiräume zu integrieren. Dabei können auch, unter Berücksichtigung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen, regionstypische und baukulturelle Besonderheiten mit einbezogen werden, die einen Beitrag zur Bewahrung des regionstypischen Orts- und Landschaftsbilds leisten. Zudem sollen zur Schonung des Landschaftsbildes weithin einsehbare

Landschaftsteile, wie zum Beispiel Höhenrücken, Kuppen oder exponierte Hanglagen möglichst von Bebauung freigehalten werden.

Den Erholungsschwerpunkten Dechsendorfer Weiher, Happurger Seen, Rothsee, Brombachsee und Birkensee kommt eine besondere Bedeutung für die Erholung in der Region Nürnberg (7) zu (vgl. RP (7) 7.1.2.9).

Primäre Zweckbestimmung ist in diesen Bereichen die Erholungsfunktion. Es ist daher notwendig, dass innerhalb der engeren Erholungsbereiche der Erholungsschwerpunkte auf eine Beschränkung der Siedlungstätigkeit unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung bzw. der weiteren nachhaltigen Entwicklung der Freizeiteinrichtungen und der diese umgebenden Freiräume hingewirkt wird. Die Erhaltung und nachhaltige Entwicklung schließt auch die dafür erforderlichen Beherbergungs- und Versorgungsinfrastrukturen mit ein.

Abgrenzung der engeren Erholungsschwerpunkte:

- Erholungsschwerpunkt Dechsendorfer Weiher:

Bereich des großen und kleinen Bischofsweiher (inklusive angrenzender Freizeit- und Erholungsinfrastruktur) sowie der Bereich im Stadtgebiet Erlangen zwischen dem Großen und Kleinen Bischofsweiher, dem Bannwald „Markwald“, den bestehenden oder geplanten Bauflächen (gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan) des Stadtteiles Dechsendorf der Stadt Erlangen und der St 2259.

- Erholungsschwerpunkt Happurger Seen:

- a) Bereich des Baggersees und des Oberbeckens des Stausees am Deckersberg einschließlich der Uferstreifen.
- b) im Bereich des Stausees das Förrenbach- und Kainsbachtal zwischen den bestehenden oder geplanten Bauflächen (gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan) der Gemeindeteile Happurg, Kainsbach und Förrenbach der Gemeinde Happurg.

- Erholungsschwerpunkt Rothsee:

Bereich zwischen dem MD-Kanal, der St 2237 (vom Schnittpunkt mit dem MD-Kanal bis zur Einmündung in die St 2225) und der St 2225 neu (von der Einmündung der St 2237 bis zum Schnittpunkt mit dem MD-Kanal).

- Erholungsschwerpunkt Brombachsee:

Bereich zwischen der Regionsgrenze, der RH 16, der RH 18, der Gemeindeverbindungsstraße Hagsbronn - Stockheim - Fünfbronn und der RH 6 bis zur Regionsgrenze.

Der Erholungsschwerpunkt Großer Birkensee bietet keine Ansatzpunkte für Bebauung und ist damit nicht Bestandteil dieses Grundsatzes.

Der Vorrang der Innenentwicklung vor der planerischen Freiflächeninanspruchnahme im Außenbereich ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung unabdingbar. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung ginge nicht nur mit einem höheren Verlust an Freiflächen und den damit verbundenen negativen

Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher, sondern hätte in der Regel auch höhere Infrastrukturkosten und teilweise die Schwächung und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen zur Folge. Um eine effektive und nachhaltige Innenentwicklung betreiben zu können, müssen vorhandene Flächenpotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände oder unbebaute Wohnbau- Mischgebiets- oder Gewerbeflächen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) kontinuierlich ermittelt und reaktiviert werden. Dies gilt in der Region Nürnberg sowohl für prosperierende Kommunen in Bereichen mit hohem Siedlungsdruck, wie auch für negativ vom demographischen Wandel betroffene Gebiete, in denen darüber die bestehenden Versorgungsstrukturen stabilisiert werden können. Ein geeignetes Instrumentarium zur Bestandsaufnahme und Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale stellt das kommunale Flächen- und Leerstandsmanagement dar. Über dieses kann eine systematische Erfassung der Potenziale erfolgen und deren Abgleich mit den ermittelten Flächenbedarfen stattfinden, um passgenaue lokale Konzepte erstellen zu können. Unter Umständen können Innenentwicklungspotenziale nicht zur Verfügung stehen, z.B. auf Grund einer nicht gegebenen Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Ein kommunales Management der Flächenpotenziale der Innenentwicklung und der Leerstände kann in diesem Zusammenhang nicht nur dazu dienen, die mangelnde Verfügbarkeit zu belegen, sondern kann auch für entsprechende Aktivierungsstrategien und die Darstellung der daraus resultierenden Umsetzungsergebnisse genutzt werden. Dieser Nachweis ist auf Grund der Erfordernisse der Raumordnung Grundvoraussetzung dafür, dass diese Flächen bei gegebener Nicht-Verfügbarkeit ggf. nicht voll den Innenentwicklungspotenzialen zugerechnet werden müssen.

Ein kontinuierliches Management dieser Prozesse kann zudem auch einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Attraktivität der Ortskerne zu erhalten bzw. zu steigern und innerörtliche Synergieeffekte und Agglomerationsvorteile zu sichern.

Verdichtete Siedlungsstrukturen und Maßnahmen der Innenentwicklung leisten einen wichtigen Beitrag dazu, den Flächenverbrauch im Außenbereich und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu reduzieren und den Ressourcenverbrauch zu verringern. Gleichzeitig ist es v.a. innerhalb größerer zusammenhängender Siedlungsbereiche vonnöten, klimatische, soziale und ökologische Aspekte bestehender Freiflächen und Grünstrukturen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies gilt in besonderem Maße für die großräumigen zusammenhängenden Siedlungsflächen innerhalb des Verdichtungsraums der Region Nürnberg.

Das mittelfränkische Becken verzeichnet reliefbedingt überdurchschnittlich häufig luftaustauscharme Inversionswetterlagen. Diese können die Folgen des Klimawandels zusätzlich verstärken und sich auf Grund des mangelnden Luftaustauschs auch negativ auf die lufthygienischen Verhältnisse und damit letztlich auf die menschliche Gesundheit auswirken. Daher sollen bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sowie bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bestehende Freiflächen und Grünstrukturen auf ihre klimatische Relevanz hin überprüft werden. Dies gilt insbesondere auch für Flächen, die selbst Kaltluftentstehungsgebiete darstellen bzw. als Kaltluftleitbahnen fungieren und Verbindungen zu den großräumigen Freiraumstrukturen in der Region Nürnberg herstellen. Analog gilt dies für Flächen, die eine besondere Bedeutung für die Versickerung von Niederschlagswasser haben, da urbane Starkregenereignisse im Zuge des Klimawandels an Häufigkeit und Intensität zunehmen dürften.

Frei- und Grünflächen innerhalb verdichteter Siedlungsstrukturen können zudem wichtige Rollen für die Erholung der Bevölkerung spielen und innerhalb verlärmteter Räume Ruhe- und Entspannungsinselfunktionen darstellen. Zudem ermöglichen sie naturnahe Erlebnisse, bieten die Möglichkeit zum Aufenthalt im Freien sowie zur sportlichen Betätigung und stellen Treffpunkte für das soziale Miteinander dar. Baulich verdichtete zusammenhängende Siedlungsflächen können für Flora und Fauna zum Teil schwer zu überwindende Hindernisse darstellen. Grün- und Freiflächen können in diesem Zusammenhang wichtige Trittsteinfunktionen übernehmen und so Verbindungen zwischen großräumigen Freiraumverbundsystemen und regionalen Biotopstrukturen herstellen.

zu 3.2 Wohnungswesen

Der demographische Wandel wirkt sich in vielfältiger Weise auf die Siedlungsstrukturen sowie die damit zusammenhängenden Ver- und Entsorgungsstrukturen aus. Daher ist es unabdingbar, bei dem Erhalt und der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Wohnbausubstanz demographischen Veränderungen entsprechend Rechnung zu tragen. Sowohl in wachsenden, wie auch stagnierenden und schrumpfenden Teilregionen muss das Wohnangebot kontinuierlich in Übereinstimmung mit den Nutzungsanforderungen unterschiedlicher Bevölkerungsschichten gebracht werden und ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Größe und Ausstattung vorgehalten werden. Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung, Heterogenisierung und Ausdifferenzierung unterschiedlicher Lebensformen sowie die generelle Bevölkerungsentwicklung äußern sich in einem sich ständig wandelnden Nachfrageverhalten nach adäquaten Wohnraum. Daher bedarf es kommunaler, wie regionaler abgestimmter Anpassungsstrategien, um unerwünschte Entwicklungen im Hinblick auf die Siedlungsdichte, Nutzungsmischung oder Auslastung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Siedlungsbereichen vermeiden zu können und die Wohnraumversorgung gewährleisten zu können. Der bedarfsgerechte Erhalt und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbausubstanz soll dabei die ganze Palette an Wohnformen abdecken und neben Wohnraum für junge Familien, Lebensgemeinschaften und Singles insbesondere auch spezielle spezifische altersgerechte und barrierefreie Wohnformen, generationenübergreifenden Wohnraum sowie sozialen Wohnungsbau umfassen.

Die Schutzgüter Fläche und Boden stellen in der Region Nürnberg eine endliche Ressource dar, an die es diverse Raumnutzungsansprüche gibt. Nicht zuletzt auf Grund des hohen Siedlungsdrucks in weiten Teilen der Region gilt es, möglichst flächensparende Erschließungs- und Siedlungsformen zu realisieren, um Raumnutzungskonflikte zu minimieren und die wichtige Funktion der Schutzgüter im Hinblick auf den Naturhaushalt zu bewahren und zusammenhängende Freiraumverbundsysteme aufrechtzuerhalten. Im Zuge der Energiewende und des fortschreitenden Klimawandels kommt dabei klimagerechten und energieeffizienten Wohnformen in Verbindung mit einer verkehrsvermindernden Erschließungs- und Siedlungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Im Energiebereich sollen neben der verstärkten Implementierung regenerativer Energieträger im Wohnungsbau (z.B. Solaranlagen auf Hausdächern usw.) auch darauf geachtet werden, den Bedarf an Energie insgesamt zu minimieren (z.B. über optimale Wärmedämmung von Gebäuden usw.). Auch die Folgen des Klimawandels sind im Zuge des Wohnungsbaus besonders zu berücksichtigen. Dabei müssen zunehmend häufiger auftretende Extremwetterereignisse, wie z.B.

Überschwemmungen, Starkregen oder Hagelschauer und Tornados ebenfalls in den Blick genommen werden, wie geeignete bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von länger andauernden Hitze- und Trockenphasen. Exemplarisch kann hier das Konzept der Schwammstadt bzw. des Schwammdorfes erwähnt werden, das einen Beitrag zur Stärkung des Wasserhaushaltes und damit letztlich auch zur Erhöhung der Resilienz in Bezug auf die Auswirkungen des Klimawandels auf Siedlungsbereiche leisten kann. Auf Grund der Lage im mittelfränkischen Becken ist die Region Nürnberg von luftaustauscharmen Wetterlagen überproportional häufig betroffen, so dass auch die Ausprägungen des Klimawandels in der Region zum Teil deutlicher spürbar sind, als in anderen Landesteilen.

Großvorhaben des Geschosswohnungsbaus tragen mit dazu bei, den Siedlungsdruck in der Region Nürnberg zu verringern und stellen flächensparende und ressourcenschonende Siedlungsformen dar. Gleichzeitig sind mit ihnen besondere Herausforderungen hinsichtlich der Versorgung, städtebaulichen Integration sowie der sozialverträglichen Ausgestaltung verbunden. Daher sollen sich Großvorhaben in diesem Bereich auf die Metropole sowie Mittelzentren mit breiter zentralörtlicher Ausstattung und guter v.a. schienengebundener ÖPNV-Anbindung konzentrieren, um eine bestmögliche Raumverträglichkeit gewährleisten zu können und eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten erzielen zu können. Unabhängig davon stellt der Geschosswohnungsbau eine flächensparende Siedlungsform dar, die in allen Kommunen, auch im ländlichen Raum, dazu beitragen kann, die Siedlungsentwicklung möglichst raumverträglich zu steuern und die vor diesem Hintergrund insgesamt forciert werden soll. Dabei soll der Umfang des Geschosswohnungsbaus raum- und sozialverträglich auf die jeweilige Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Kommune abgestimmt werden.

zu 3.3 **Gewerbliches Siedlungswesen**

Interkommunale Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) leisten im gewerblichen Bereich einen wichtigen Beitrag dazu, den regionalen Ressourcen- und Flächenverbrauch zu reduzieren und bieten zahlreiche Synergieeffekte, beispielsweise im verkehrlichen oder energetischen Bereich. Interkommunale Gewerbegebiete wirken der kommunalen Konkurrenz um Ansiedlungsvorhaben entgegen und reduzieren die kommunalen Risiken bei der Erschließung von Gewerbegebieten. Die interkommunale Entwicklung von Gewerbegebieten erleichtert zudem die professionelle Vermarktung der Flächen sowie die Standortakquise und kann dazu beitragen, die Quote an leerstehenden Gewerbeflächen und -immobilien zu verringern. Zudem geben innovative interkommunale Kooperationsmodelle auch Kommunen die Möglichkeit, sich an gewerblichen Entwicklungen zu beteiligen, ohne selbst über verkehrsgünstig gelegene attraktive Gewerbebestände zu verfügen. Dies kann sowohl über monetäre Beteiligungen bei der Erschließung und dem Management der interkommunalen Gewerbegebiete erfolgen, wie zum Beispiel auch über die interkommunale Bereitstellung von Ausgleichsflächen. Die Standortkommunen profitieren davon, die Kostenrisiken minimieren zu können und können so leichter werthaltige und mit hochwertiger Infrastruktur ausgestattete und an die Anforderungen der regionalen Wirtschaft angepasste Gewerbegebiete entwickeln. Dies gilt insbesondere auch für Wirtschaftsbereiche mit hohen standort- und branchenspezifischen Flächenanforderungen.

Eine nicht abgestimmte und teilträumlich unausgewogene Siedlungsentwicklung im Wohn- und Gewerbebereich hätte nicht nur eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und eine Verschärfung der damit einhergehenden Probleme zur Folge, sondern würde auch zu Schwierigkeiten auf dem Wohn- und Arbeitsmarkt führen. Daher sollen Schwerpunkte der gewerblichen Siedlungsentwicklung möglichst in räumlicher Nähe zu den Hauptorten der Wohnbauflächenentwicklung liegen und insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln an diese angebunden werden. Damit soll v.a. auch in den ländlich strukturierten Teilräumen die flächendeckende Teilhabe am Arbeitsmarkt für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere auch im Ausbildungsbereich, sichergestellt werden. Eine hochwertige Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln trägt zudem entscheidend dazu bei, das Pendleraufkommen im motorisierten Individualverkehr zu minimieren und reduziert somit nicht nur die Lärm- und Abgasemissionen, sondern trägt, v.a. im Verdichtungsraum, auch dazu bei, die Stauproblematik während der Hauptpendelphasen zu verringern. Zudem erleichtert sie den Zugang zu zentralörtlichen Versorgungsstrukturen, die in der Regel in den Hauptorten konzentriert sind und vermindert den Flächenverbrauch auf Grund des reduzierten Parkplatzbedarfs an den Gewerbestandorten sowie der geringeren Länge leitungsgebundener Infrastrukturen. In besonderer Weise eignen sich hierfür die Zentralen Orte der Region Nürnberg, die über die zentralörtliche Infrastruktur und die auf diese ausgerichtete ÖPNV-Anbindung am besten geeignet sind, die Entwicklung gewerblicher Siedlungsflächen möglichst raumverträglich zu gestalten. Falls auf Grund spezifischer gewerblicher Standortanforderungen (z.B. spezielle Anforderungen an die verkehrliche Erschließung) oder sonstiger lokaler Gegebenheiten (Topographie, erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern usw.) eine Realisierung gewerblicher Siedlungsflächen in räumlicher Nähe zu den Hauptorten der Wohnbauflächenentwicklung nicht möglich sein sollte, kommt der verkehrlichen Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus den o.a. Gründen eine besonders starke Bedeutung zu. Auch kann die Anbindung mit sicheren Rad- und Fußwegen grundsätzlich einen ergänzenden Beitrag dazu leisten, den motorisierten Individualverkehr im Pendelverkehr zu reduzieren. Daher sollte vermehrt auch auf eine diesbezügliche Erschließung und Anbindung geachtet werden.

In der Region Nürnberg herrscht in einigen Bereichen ein gewisser Mangel an gewerblichen Bauflächen vor. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Flächenpotenziale effizient und flächensparend in Wert zu setzen. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels sowie der sich vollziehenden Energiewende kommt dabei klimaschonenden und energieeffizienten Bauweisen und Nutzungsformen (Begrünung von Fassaden und Dächern, Bauformen, die Durchgrünungen belassen oder schaffen, Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern, Nutzung von Brauchwasser aus oberirdischen Gewässern und Regenwasser usw.) ein besonderes Gewicht zu. Gleiches gilt für platzsparende Bau- und Erschließungsformen, die die vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale möglichst effizient ausnutzen. Eine bestmögliche Erschließung der Gewerbeflächen mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs ist dabei von großer Relevanz. Sie sichert nicht nur die Erreichbarkeit der Arbeitsstätten für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere z.B. auch im Ausbildungsbereich, sondern leistet auch einen Beitrag, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Auch die Anbindung der gewerblichen Bauflächen mit entsprechender Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr kann zur Reduktion beitragen. Dies hat nicht nur einen positiven Effekt auf Klima und

Verkehrsproblematiken, sondern zugleich auch einen flächensparenden Effekt, da die für Parkzwecke benötigten Flächen reduziert werden können. Bei dem verbleibenden Bedarf an Parkraum ist auf eine flächensparende Umsetzung zu achten (z.B. Tiefgaragen, mehrgeschossiges Parkraumangebot usw.). Gleiches gilt für die generelle gewerbliche Siedlungsentwicklung, bei der mehrgeschossigen und flächenschonenden Bauweisen ein besonderes Augenmerk beigemessen werden soll. Auch das Konzept der Schwammstadt bzw. des Schwammdorfes kann exemplarisch in Bezug auf klimagerechte Bauweisen erwähnt werden, das einen Beitrag zur Stärkung des Wasserhaushaltes leisten kann und damit letztlich auch zur Erhöhung der Resilienz in Bezug auf die Auswirkungen des Klimawandels auf gewerbliche Siedlungsbereiche.

zu 3.4 Städtebau und Dorferneuerung

Die Innenbereiche sind von zentraler Bedeutung für eine hochwertige und nachhaltige Versorgung der Bevölkerung. Auf Grund der kurzen Wege sind in ihnen die Kopplungspotenziale der einzelnen Versorgungstätigkeiten besonders ausgeprägt und ist zudem die räumliche Nähe von Wohnen und Versorgung gewährleistet. Daher sollen funktionsfähige Innenbereiche über geeignete Maßnahmen des Städtebaus sowie der Dorferneuerung erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden. Dabei gilt es, die Folgen des demographischen Wandels besonders zu berücksichtigen und die Versorgungsstrukturen den sich in diesem Zusammenhang verändernden Bedürfnissen der einzelnen Bevölkerungsschichten anzupassen. Hierüber können kompakte Siedlungsstrukturen bewahrt, Leerstände im Innenbereich vermieden, heterogene Altersstrukturen erhalten und damit auch der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden.

Innenstädte und Ortskerne stellen zudem häufig die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkte der Siedlungskörper dar und sind oftmals auch prägende Elemente für die regionale Identität sowie die touristische Vermarktung und Außendarstellung der Kommunen. Dies gilt insbesondere auch für die bestehende historische Bausubstanz, die lokale und regionale Alleinstellungsmerkmale aufweisen kann und damit die bauliche, wie kulturelle Vielfalt und Einzigartigkeit der Region Nürnberg widerspiegelt, die erhalten werden soll.

Über geeignete städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sollen städtebauliche Missstände behoben und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden bzw. Orts- oder Gemeindeteile entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Maßnahmen der Dorferneuerungen sollen zu Verbesserungen der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse beitragen und angesichts der aktuellen Herausforderungen (z.B. Demographischer Wandel, Klimawandel, ökonomischer Strukturwandel, Energiewende) frühzeitig auch in kleinen Kommunen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung schaffen.

Metropolen stellen die oberste Stufe des zentralörtlichen Systems und die Kerne innerhalb der Metropolregionen dar. Die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach übernimmt in der Europäischen Metropolregion Nürnberg nicht nur zentralörtliche Versorgungsfunktionen für den gehobenen und spezialisierten Bedarf, sondern hat darüber hinaus auch eine Entwicklungs- und Impulsgeberfunktion inne, die über die oberzentrale Ausstattung hinausgeht und sich z.B. in der Ansammlung überregional und zum Teil landes- und bundesweit

bedeutsamer Einrichtungen, wie Theater, Opernhaus, staatliche Museen, Sitze von staatlichen Ministerien und Behörden, internationalen Konzernzentralen oder Messe- und Kongresszentren ausdrückt. Diese sind zumeist in den Stadtkernen konzentriert, so dass deren zielgerichteter Weiterentwicklung im Hinblick auf die regionalen sowie landes- und bundesweiten Verwaltungs-, Wirtschafts- und Kultureinrichtungen besondere Bedeutung zukommt, damit die Metropole ihre großräumige Entwicklungs- und Impulsgeberfunktion dauerhaft ausüben kann. Darüber hinaus gilt es zur Bewahrung attraktiver und lebenswerter Stadtkerne u.a. folgende Ausbau- und Entwicklungsgrundsätze im Blick zu behalten:

- Sicherung und Wiederherstellung der Wohnfunktion.
- Bewahrung bzw. Schaffung von Multifunktionalität und Nutzungsmischung.
- Realisierung integrierter Verkehrskonzepte für den ÖPNV und MIV sowie den Rad- und Fußverkehr unter Berücksichtigung von verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerzonen sowie flächensparenden und möglichst raumverträglichen ausreichenden Parkplatzangeboten.
- Schaffung bzw. Erhalt ausreichender Grün- und Freiflächen in den Altstadtbereichen.

Um eine mögliche Überlastung der Stadtkerne zu vermeiden und eine ausgewogene metropolitenweite Siedlungs- und Stadtentwicklung sicherzustellen, bedarf es darüber hinaus auch eines gezielten Ausbaus gewachsener und neuer Stadtteilzentren bzw. der dort vorhandenen (mittel- und z.T. oberzentralen) Versorgungsinfrastruktur in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Stadtkernen. Dies gewährleistet eine polyzentrische Entwicklung innerhalb der Metropole und verhindert z.B. einseitige und ungünstige Verkehrsströme und die daraus resultierenden negativen Effekte, wie Lärm- und Immissionsbelastungen, Verkehrsstaus usw.

Die Region Nürnberg verfügt in einigen Bereichen noch über besonders regionaltypische und wertvolle intakte dörfliche Strukturen und bäuerlich geprägte Ortsbilder, die eingebettet sind in eine landwirtschaftlich dominierte Kulturlandschaft. Sie besitzen durch das Zusammenwirken von regionaltypischer dörflicher Bausubstanz, Historie und Kulturlandschaft regionale Alleinstellungsmerkmale, die im Hinblick auf die regionale Identität bewahrt werden sollen. Angesichts des fortschreitenden demographischen Wandels soll besonderes Augenmerk daraufgelegt werden, diese Bausubstanz unter Erhalt ihrer ortsbildprägenden Charakteristik zu bewahren und ggf. auch neuen Nutzungsformen zuzuführen (z.B. Schaffung von Mehrgenerationenhäusern, altersgerechten Wohnformen, sowie neuen Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung im Zuge der Digitalisierung usw.).