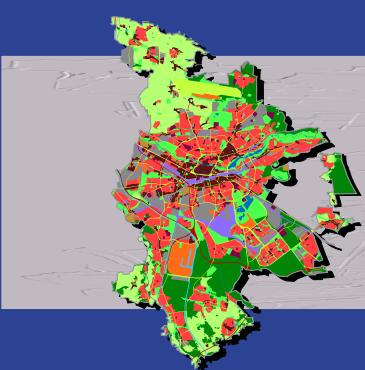
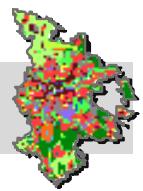


Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg
mit integriertem Landschaftsplan
Erste Bilanz 2003 - 2010



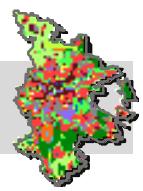


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NÜRNBERG

mit integriertem Landschaftsplan

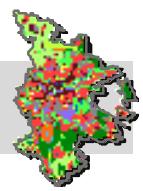
ERSTE BILANZ 2003 - 2010

Herausgeber:	Stadt Nürnberg Baureferat
Bearbeitung:	Stadtplanungsamt unter Mitwirkung des Umweltamtes und des Amtes für Statistik und Stadtforschung
Auskünfte:	Stadtplanungsamt Lorenzer Straße 30 90402 Nürnberg Tel.: 0911/ 231-4910 und 231-4911



Die Kartengrundlage für die dem Bericht beiliegenden Pläne wurde vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Nürnberg erstellt.

Die Pläne dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die enthaltenen Siedlungsflächen und Verkehrswege wurden generalisiert und stellen den räumlichen Orientierungsrahmen dar.



Wirkungsanalyse des FNP Inhalt

Einleitung: Sinn und Zweck einer Wirkungsanalyse für den Flächennutzungsplan

Ziele des FNP und tatsächliche Entwicklung: ein Vergleich

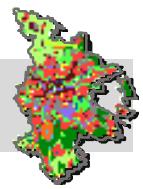
- Bereich Wohnen
- Bereich Wirtschaft, Gewerbe, Arbeit
- Bereich Verkehr
- Bereich Landschaft, Freiraum, Umwelt (integrierter Landschaftsplan)

Vorläufiges Resümee:

- Sind die Ziele des FNP erreicht worden?
- Wo verläuft die räumliche Entwicklung nicht FNP-konform?

Flächennutzungsplanung als Prozess

- Aktualisierung durch Änderungsverfahren
- Vormerkungen für künftige Änderungsverfahren und Anpassungen
- Konversionsflächen
 - Bahnflächen
 - AEG-Areal, Achse Fürther Straße
 - Quelle-Areal
- Fachspezifische Planungen mit Auswirkungen auf den FNP
 - Nahverkehrsentwicklungsplan (NVEP)
 - Zentrenkonzept
 - Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“
 - Gewächshäuser, landwirtschaftliche Bautätigkeit
 - Überörtliche Fachplanungen
 - Innentwicklung
 - Aktivierung von Bauflächen, Bauflächenmanagement, Informationssystem
- Neue Instrumente und Gesetzesänderungen



Einleitung:

Sinn und Zweck einer Wirkungsanalyse für den Flächennutzungsplan

Mit § 5 Abs. 1 Satz 3 BauGB 2004 wurde erstmals eine gesetzliche Pflicht zur regelmäßigen Überprüfung von Flächennutzungsplänen in das BauGB aufgenommen. Flächennutzungspläne sollen nach dieser Vorschrift zwar weiterhin unbefristet wirksam sein, aber spätestens alle 15 Jahre nach ihrer Aufstellung überprüft und, wenn notwendig, an neue städtebauliche Erfordernisse angepasst werden.

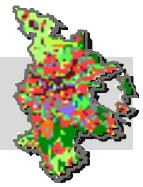
Mit dieser Regelung sollte die Bedeutung einer zeitgemäßen städtebaulichen Gesamtplanung hervorgehoben und damit das Instrument des Flächennutzungsplans als Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtgebiets insgesamt gestärkt werden. Die Gemeinde muss sich damit regelmäßig Rechenschaft ablegen, was aus der bisherigen Flächennutzungsplanung für das Gemeindegebiet geworden ist, insbesondere welche Planungen mittlerweile verwirklicht worden sind und wie sich diese auf die städtebauliche Gesamtordnung ausgewirkt haben. Es ist dabei z.B. zu fragen, welche Rahmenbedingungen sich geändert haben und vor welchen neuen Herausforderungen die städtebauliche Entwicklung und damit auch die städtebauliche Gesamtplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplans stehen. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit einer städtebaulichen Gesamtplanung stellte die Vorschrift klar, dass die Bilanzierung der städtebaulichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans sich nicht auf die durch das Monitoring nach § 4 c BauGB erfassten erheblichen Umweltauswirkungen beschränken muss.

Mittlerweile ist diese Vorschrift in der jüngsten Novellierung zwar wieder entfallen; die oben dargelegte sachliche Notwendigkeit einer regelmäßigen Überprüfung des Flächennutzungsplans bleibt gleichwohl bestehen. Sie ergibt sich aus seiner Rolle und Funktion als Instrument der vorausschauenden Flächensicherung zur Sicherung der (in Zukunft) beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (§ 5 Abs. 1 BauGB), sowie in diesem Zusammenhang auch aus § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es erforderlich ist.

Das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg wurde durch Beschluss des Stadtrates am 10.12.1997 eingeleitet. Nach einer umfangreichen und zeitaufwendigen Vorklärungsphase mit der Bürgerschaft (in Form von 25 Runden Tischen in den Stadt- und Ortsteilen) sowie einem Expertenhearing im Jahr 1999 wurde im Februar/ März 2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) wurde zwei Mal öffentlich ausgelegt, im November 2003 sowie im April/ Mai 2005. Der FNP wurde am 26.10.2005 vom Stadtrat abschließend festgestellt und ist nach der Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken seit 08.03.2006 wirksam.

Die Darstellungen des FNP und die ihnen zu Grunde liegenden Prognosen sind auf das Zieljahr 2015 orientiert. Der FNP hat damit etwa die Hälfte seiner angestrebten Geltungsdauer erreicht. Dies gibt im Hinblick auf die Ziele des FNP Anlass zu einer ersten Zwischenbilanz.

Im Eckpunktepapier „In Verantwortung für Nürnberg“ der Stadtratsfraktionen von SPD und CSU wird die Notwendigkeit der Betrachtung und verstärkten planerischen Mobilisierung der Flächenpotenziale für Gewerbe und Wohnen formuliert. Hierzu soll eine interfraktionelle Arbeitsgruppe eingerichtet werden mit dem Ziel, ein Maßnahmenbündel zur Verfügbarmachung von Flächen im notwendigen Umfang zu erarbeiten. Das Stadtplanungsamt, das Amt für Wirtschaft und das Amt für Wohnen und Stadtentwicklung erarbeiten gemeinsam einen FNP-Status als Grundlage für diese Arbeitsgruppe.



Ziele des FNP und tatsächliche Entwicklung: ein Vergleich

Nach den oben dargelegten Zielen und Gründen für die regelmäßige Überprüfung des Flächennutzungsplans stellt sich diese Überprüfung als Zielkontrolle dar, d.h. es ist die Frage zu beantworten, ob die mit dem Flächennutzungsplan verfolgten Ziele erreicht worden sind. Dazu ist zunächst auf die Situation zu Beginn des FNP-Verfahrens einzugehen.

Bereich Wohnen

Situation zu Beginn des FNP-Verfahrens

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Nürnberg auf eine regionale Entwicklung reagiert, die gekennzeichnet war durch

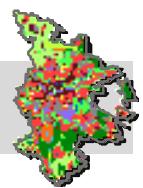
- eine stark ungleichgewichtige Verteilung des regionalen Bevölkerungswachstums. Von 1987 bis 2000 wuchs die Bevölkerung der Industrieregion Mittelfranken um 9,5 %. Die Bevölkerung der Stadt Nürnberg wuchs im selben Zeitraum um lediglich 2,9 %, die der umliegenden Landkreise dagegen um 17 %.
- einer stark ungleichgewichtigen Wohnungsbautätigkeit im Verhältnis zwischen Nürnberg und der Region. Nürnberg hatte von 1987 bis 2000 die schwächste Wohnungsbauleistung aller Städte und Landkreise in der Region: Der Wohnungsbestand wuchs in Nürnberg um 11,2 %, in einzelnen Landkreisen dagegen um 30 %. Hinzu kamen strukturelle Defizite: Verglichen mit den Nachbarstädten und erst recht im Verhältnis zu den Landkreisen hat das Wohnungsangebot an familienfreundlichen größeren Wohnungen nur unterdurchschnittlich zugenommen. In Nürnberg sind je 1.000 Einwohner nur 9 Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen entstanden, in den Nachbarstädten waren es ca. doppelt so viel und in den Landkreisen das Vier- bis Fünffache.
- Resultat dieser ungleichgewichtigen Entwicklung war ein erheblicher Anstieg der wohnungsbedingten Abwanderungen ins Umland und in die Region. Gegenüber der Region hatte Nürnberg von 1987 bis 2000 einen Wanderungsverlust von rd. 32.000 Einwohnern zu verzeichnen, davon allein 27.000 im Verhältnis zu den Landkreisen.

Ziele des FNP

Im Hinblick auf diese Problematik formuliert der FNP folgende Ziele für den Bereich Wohnen:

- Reduzierung der Stadt-Umland-Wanderung
- Profitieren vom regionalen Bevölkerungszuwachs
- Verringerung des Preisgefälles für Wohnbauflächen zwischen Stadt und Umland
- Erhöhtes Wohnungsangebot für Haushalte in der Gründungs- und Konsolidierungsphase
- Unterstützung der Eigentumsbildung im Stadtgebiet für Schwellenhaushalte
- Marktfähiges und gegenüber dem Umland konkurrenzfähiges Wohnungsangebot

Bei der Aufstellung des FNP wurde davon ausgegangen, dass die Abwanderungstendenz nur gebremst werden kann, wenn die Stadt Nürnberg ihren Anteil an der regionalen Wohnungsbautätigkeit deutlich erhöht. Grundlage der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs war dementsprechend ein jährliches Bauvolumen von 1000 bis 1100 WE (ohne Ersatzbedarf), davon 60 % in Mehrfamilienhäusern und 40 % in Einfamilienhäusern, was – im Vergleich zur Wohnungsbautätigkeit zwischen 19897 und 2000 - ein zusätzliches jährliches Bauvolumen von ca. 500 WE bedeutet.

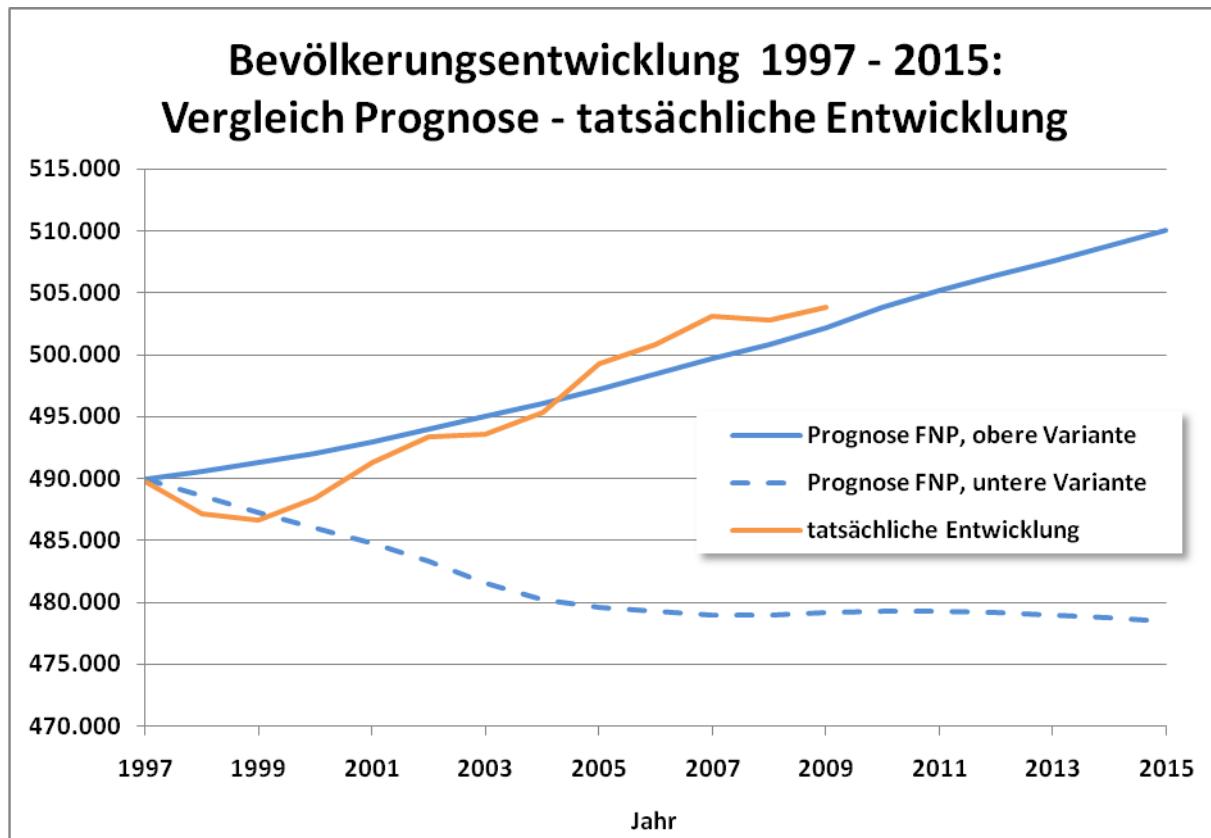


Bevölkerungsentwicklung

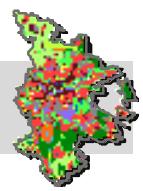
Die Bevölkerungsentwicklung von 1997 bis zum Jahr 2015 wurde in einem Korridor zwischen 478 500 Einwohnern (untere Variante) und 510 000 Einwohnern (obere Variante) prognostiziert.

Aus Gründen der langfristigen Planungssicherheit, entsprechend den Zielen des FNP und aufgrund der Notwendigkeit, auch auf die Spitzen einer Entwicklung im Rahmen der vorsorgenden Stadtplanung angemessen reagieren zu können, wurde für die Bedarfsplanungen im FNP die obere Variante (510 000 Ew.) zugrunde gelegt.

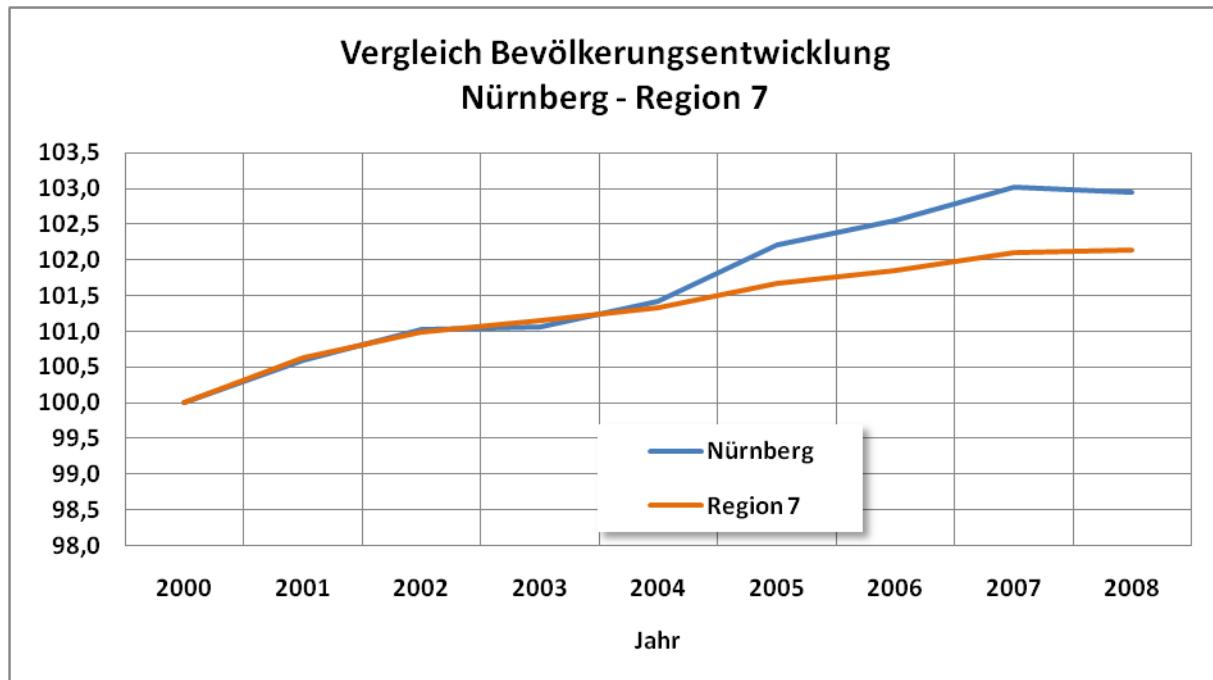
Nach einem weiteren Rückgang bis zur Jahrtausendwende ist die Bevölkerungszahl in Nürnberg seitdem wieder deutlich gestiegen. Die Entwicklung entspricht bislang den Annahmen des FNP (obere Variante der Bevölkerungsvorausschätzung). Nürnberg ist seit 2006 wieder eine Halbmillionenstadt.



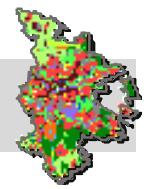
Quelle: Statistisches Jahrbuch



Die Entwicklung der Bevölkerung hat insgesamt dazu geführt, dass der für die Stadt Nürnberg im regionalen Maßstab negative Trend der 90er Jahre (s.o.) gestoppt werden konnte. Die Bevölkerung der Region 7 (Industrieregion Mittelfranken) wächst weiterhin. Bis etwa 2003 entsprach das prozentuale Wachstum der Stadt Nürnberg dem der Region, aber in den letzten Jahren, insbesondere seit etwa 2004, wächst die Bevölkerungszahl der Stadt prozentual stärker (siehe nachfolgende Grafik mit dem prozentualen Bevölkerungsanstieg, Jahr 2000 = 100).



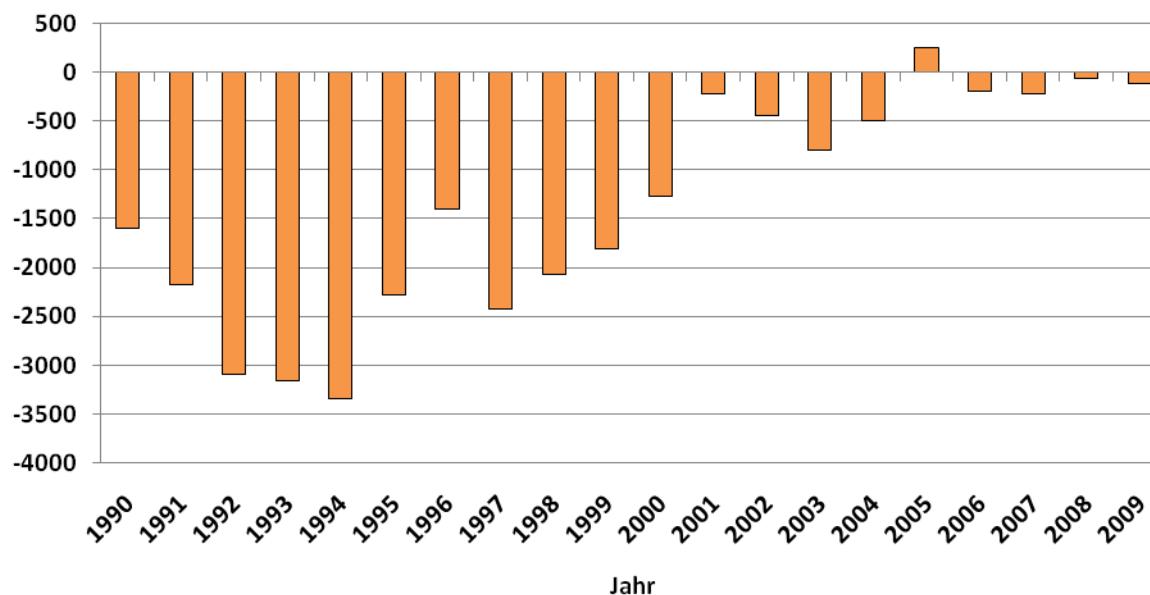
Quelle: Statistisches Jahrbuch

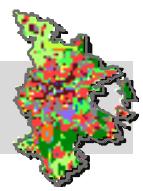


Stadt-Umland-Wanderung

Zu dieser positiven Entwicklung hat u.a. die reduzierte Umlandabwanderung erheblich beigetragen. Noch Mitte der 90er Jahre verlor die Stadt insgesamt bis zu 3 000 Einwohner pro Jahr an die umliegenden Gemeinden der Industrieregion Mittelfranken, zu der die Städte Fürth, Erlangen und Schwabach sowie die Landkreise Fürth, Erlangen-Höchstadt, Nürnberger Land und Roth gehören. Aus diesem Grund war es erklärt Ziel im FNP, die Stadt-Umland-Wanderung zu reduzieren, wobei schwerpunktmaßig das Wohnungsangebot für junge Familien verbessert und diese bei der Eigentumsbildung unterstützt werden sollten (s.o.). Ein Blick auf die Wanderungsstatistik zeigt, dass dieses Ziel offensichtlich erreicht wurde, denn die Wegzüge ins Umland haben sich deutlich reduziert. Gleichzeitig blieben aber die Zuzüge konstant mit der Folge, dass sich in Nürnberg inzwischen ein nahezu ausgewogener Wanderungssaldo gegenüber dem Umland eingestellt hat.

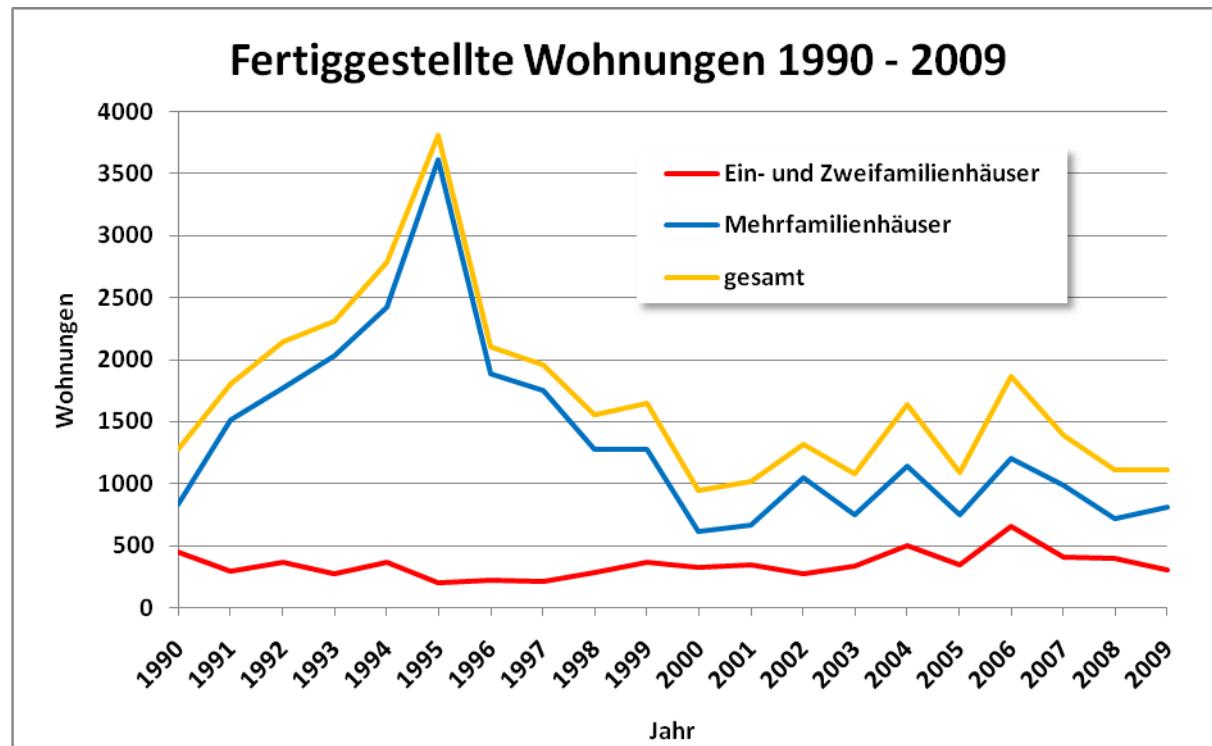
Wanderungssaldo gegenüber Industrieregion Mittelfranken 1990 - 2009



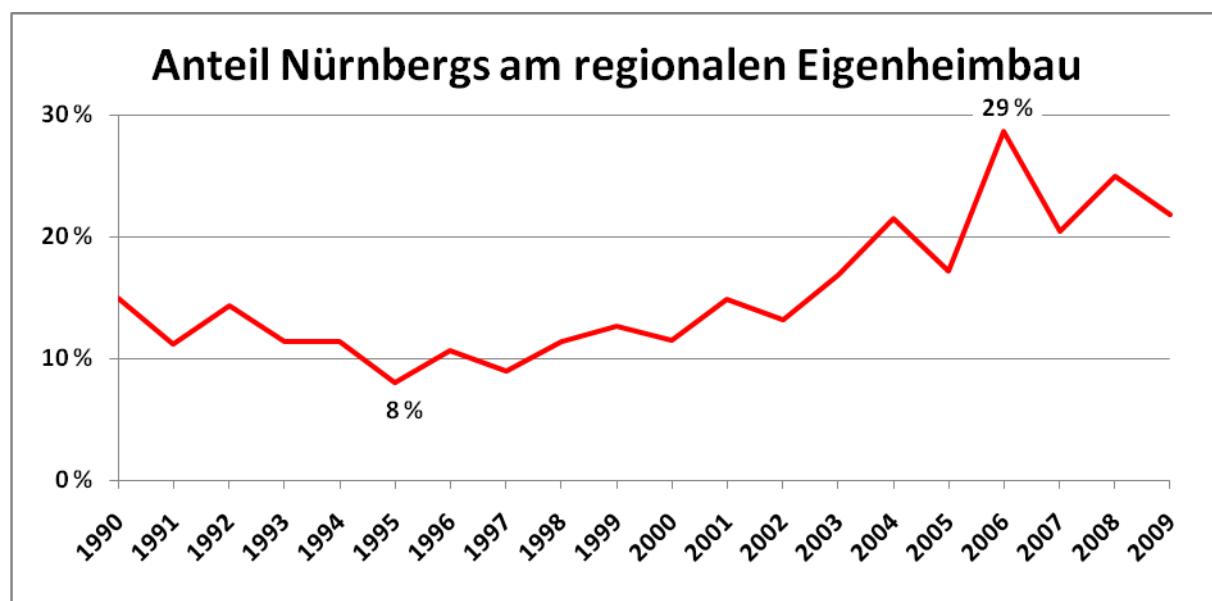


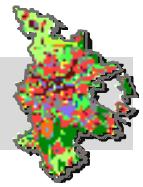
Wohnungsbautätigkeit

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Bayern wie in den meisten anderen Bundesländern kontinuierlich zurückgegangen. Auch in Nürnberg lagen die fertigstellungszahlen in der letzten Dekade mit durchschnittlich 1256 Wohnungen deutlich unter dem Niveau der 90er Jahre mit jährlich 2140 Wohnungen. In Nürnberg war von dieser Entwicklung ausschließlich der Geschosswohnungsbau betroffen, während der Ein- und Zweifamilienhausbau noch zulegen konnte:



Da in der Industrieregion Mittelfranken – im Gegensatz zu Nürnberg – auch der Ein- und Zweifamilienhausbau rückläufig war, konnte Nürnberg seinen Anteil an der regionalen Bautätigkeit in diesem Segment von einem Tiefstand von 8 % im Jahr 1995 auf inzwischen deutlich über 20 % steigern:





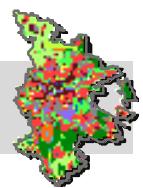
Die oben beschriebene positive Bevölkerungsentwicklung und die aus städtischer Sicht positive Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderung sind offensichtlich Folge der Entwicklungen im Wohnungsbau, die wiederum nur auf Grundlage des im FNP planungsrechtlich gesicherten Flächenangebots in dieser Form stattfinden konnte. Die gesunkene Abwanderung ins Umland ist vor allem den Familien zu verdanken, die sich den Traum vom eigenen Heim in der Stadt verwirklicht haben, anstatt in eine Gemeinde im „Grünen“ zu ziehen. Bestätigt wird dies nach einer Auswertung der Wanderungen nach Altersgruppen. Somit wird die positive Einwohnerbilanz der Stadt Nürnberg derzeit getragen von einer rückläufigen Familienabwanderung ins Umland und einer gestiegenen Zuwanderung von jungen Menschen.

Im FNP ist eine jährliche Neubauleistung von 1000 – 1100 Wohnungen angenommen. Hinzu kommt der Ersatzbedarf von ca. 0,3 % des Wohnungsbestandes (entspricht ca. 750 Wohnungen). Damit ergibt sich ein notwendiges jährliches Wohnungsbauvolumen von ca. 1800 WE.

In den Jahren 2006 – 2009, also seit Wirksamkeit des FNP, wurden in Nürnberg insgesamt 3768 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 1732 Wohnungen in Einfamilienhäusern fertig gestellt. Dies sind im Durchschnitt 1375 Wohnungen pro Jahr. Die Grafik zeigt dabei im genannten Zeitraum eine tendenziell abnehmende Tendenz des jährlichen Bauvolumens.

Das den Darstellungen des FNP zu Grunde liegende Neubauvolumen ist damit nicht erreicht worden. Trotzdem entspricht die Bevölkerungsentwicklung den Annahmen des FNP. Auch die als Merkmal für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erachtete Leerstandsreserve von 2 – 3 % wurde erreicht (Wohnungsbericht 2009, S. 6). Die Gründe für diesen scheinbaren Widerspruch sind in mehreren Faktoren zu suchen:

- Der Ersatzbedarf ist deutlich geringer als im FNP angenommen. In den Jahren 2002 – 2009 betrug die Zahl der abgängigen Wohnungen nur ca. 130 pro Jahr. Damit konnte der angestrebte Nettozuwachs im Wohnungsbestand von 1000 – 1100 Wohnungen (s.o.) auch mit einer geringeren Bautätigkeit erreicht werden.
- Die Einführung der Zweitwohnungssteuer 2006 führte dazu, dass viele Zweitwohnsitze in Hauptwohnsitze umgewandelt wurden, was statistisch eine Zunahme der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz bedeutete, faktisch aber keine Änderung der Gesamtbevölkerung und damit auch keine zusätzliche Wohnungs nachfrage.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in den letzten Jahren von 1,89 auf 1,93 Einwohner pro Haushalt gestiegen. Diese zunächst marginal aussehende Veränderung bedeutet in der Realität jedoch einen Unterschied von 6000 Haushalten bei gleicher Bevölkerungszahl und damit auch eine entsprechend geringere Wohnungs nachfrage.



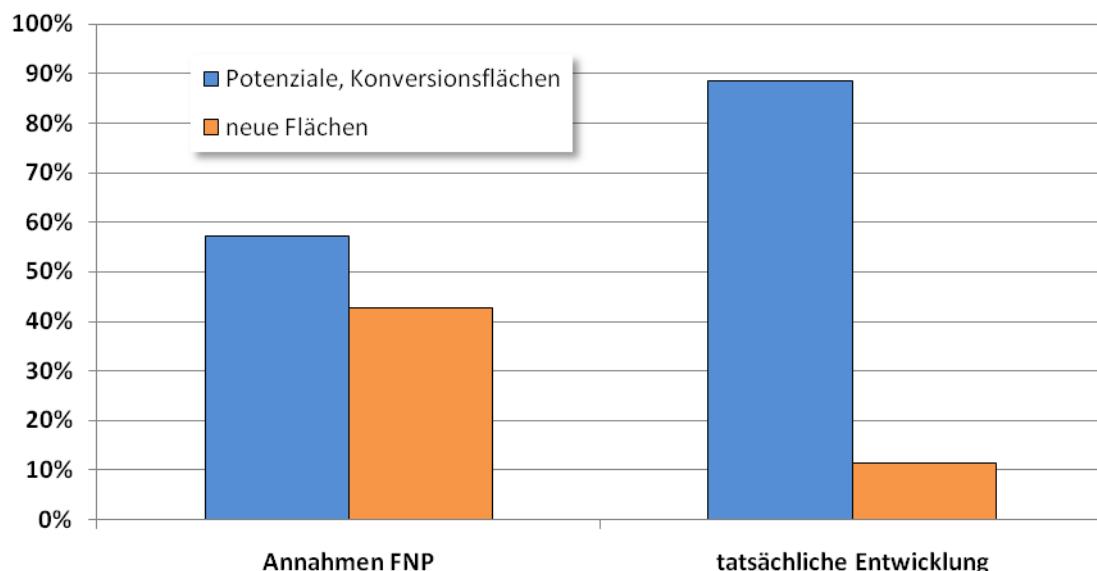
Flächeninanspruchnahme

Die Wohnbauflächendarstellungen des FNP basieren auf der Annahme, dass 50 % der planungsrechtlich gesicherten Potenziale in Anspruch genommen werden. Dem entsprechend finden ca. 57 % des im FNP angenommenen zusätzlichen Wohnungsbauvolumens auf (vor dem 08.03.2006) gesicherten Potenzialen, ca. 43 % auf neu dargestellten Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen statt.

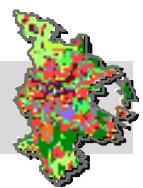
Die tatsächliche Flächeninanspruchnahme zeigt eine deutlich andere Aufteilung im Sinne einer stärkeren Nutzung von gesicherten Potenzialen. Eine Auswertung des Wohnbauflächenkatasters ergibt, dass zwischen März 2006 und März 2010 insgesamt ca. 60 ha Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen für Wohnungsbau in Anspruch genommen wurden. Davon sind nur ca. 7 ha (oder 11,5 %) neu im FNP dargestellte Flächen, aber ca. 53 ha (oder 88,5 %) gesicherte Potenziale sowie Konversionsflächen.

Die intensiven Anstrengungen der Stadt zur Förderung der Innenentwicklung waren damit erfolgreich. Es konnte erreicht werden, dass Investoren wieder verstärkt erschlossene innerstädtische Standorte mit ausreichender Infrastrukturversorgung (insbesondere Handel und soziale Infrastruktur) nachfragen. Damit kommt die Stadt auch der zunehmenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen entgegen.

Flächeninanspruchnahme 2006 - 2010



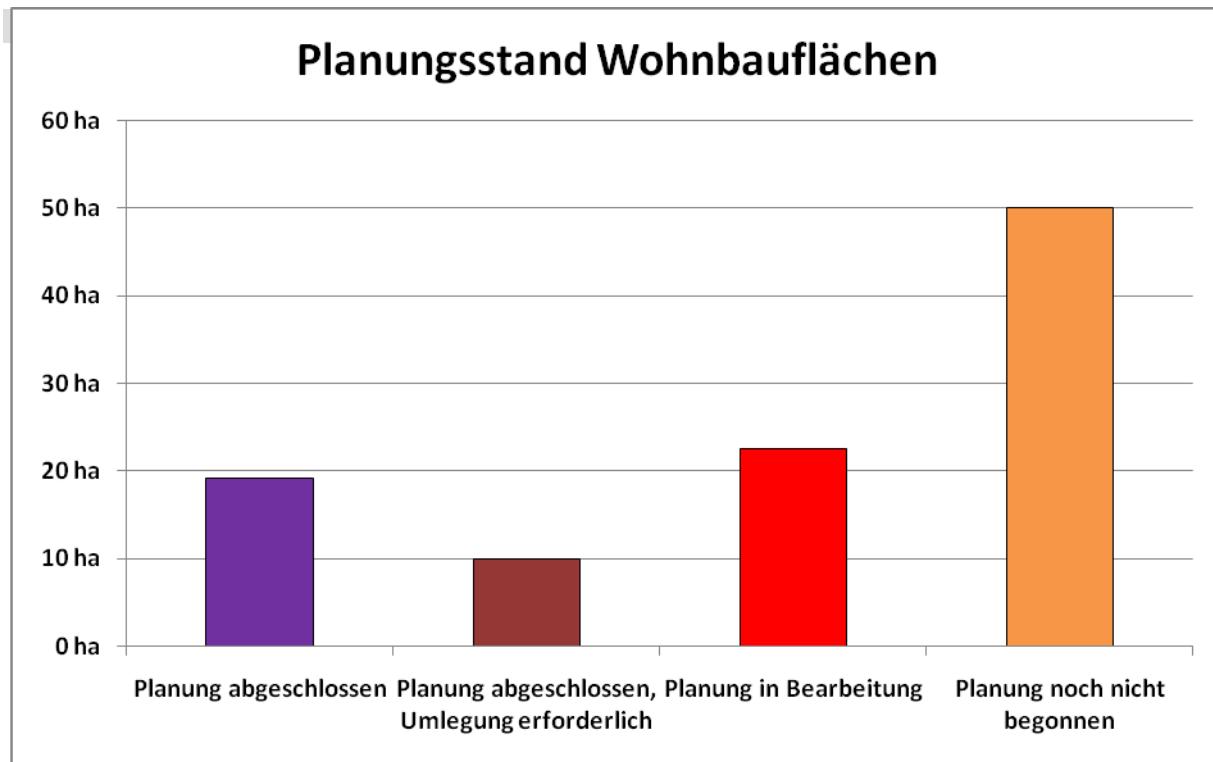
Quelle: Eigene Erhebungen, Wohnbauflächenkataster



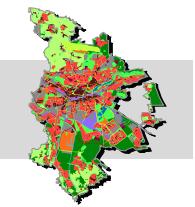
Planungsstand der neuen Wohnbauflächen

Mittlerweile konnte durch den Abschluss von Bauleitplanverfahren für ca. 30 ha Nettowohnbaufläche (das sind ca. 30 % der im FNP neu dargestellten Standorte) verbindliches Planungsrecht geschaffen werden; für ca. 10 ha dieser Flächen ist jedoch noch ein Umlegungsverfahren erforderlich.

Weitere ca. 22 ha der neu dargestellten Flächen und Standorte befinden sich derzeit planerisch in Bearbeitung, wobei der Planungs- und Bearbeitungsstand sich im Einzelfall sehr unterschiedlich darstellt. Dazu zählen die Bahnkonversionsflächen Nordbahnhof (städtbaulicher Vertrag beschlossen, Bebauungsplanentwurf gebilligt) und Nordostbahnhof, aber auch das Tiefe Feld, wo inzwischen ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde, um die bauliche Entwicklung zeitparallel zum Baufortschritt der U-Bahnlinie 3 gestalten zu können (siehe auch Anhang 1).

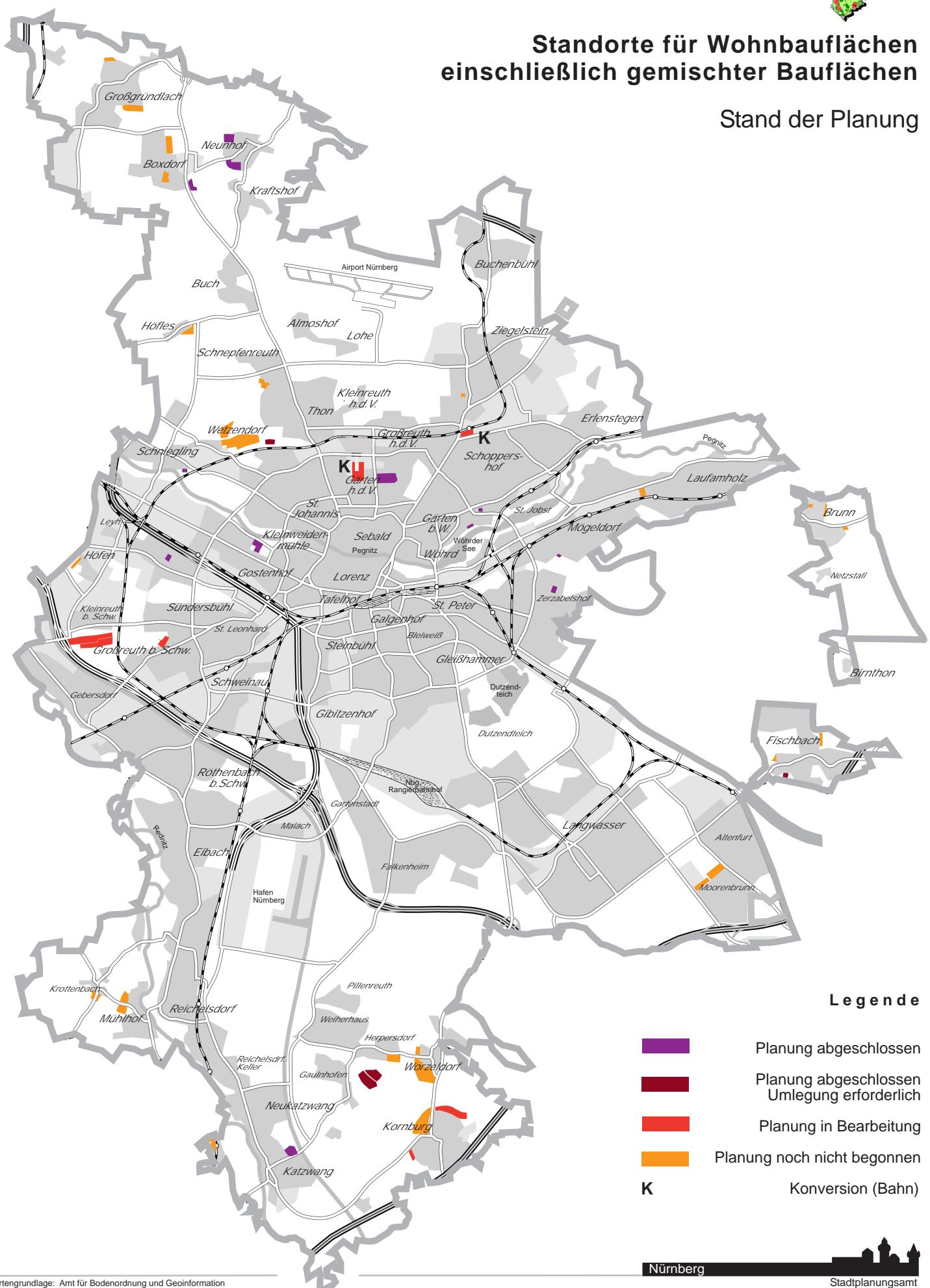


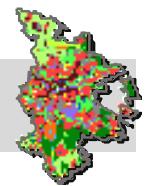
Quelle: Eigene Erhebungen, Erläuterungsbericht FNP



Standorte für Wohnbauflächen einschließlich gemischter Bauflächen

Stand der Planung





Bereich Wirtschaft, Gewerbe, Arbeit

Situation zu Beginn des FNP-Verfahrens

Das für den Bereich Wohnen bereits beschriebene regionale Ungleichgewicht war zu Beginn des FNP-Verfahrens auch für den Bereich Wirtschaft/ Gewerbe/ Arbeit festzustellen:

- Die Beschäftigungsentwicklung in den Landkreisen war in den Jahren 1987 – 2000 erheblich günstiger als in der Städteachse. Einer nur geringfügigen Zunahme von 2.800 Beschäftigten in den Städten (darunter Nürnberg: minus 1.900) steht ein Zuwachs von 33.000 (= plus 20 %) in den Landkreisen gegenüber. Allerdings konnte Nürnberg seine Stellung als Dienstleistungszentrum der Region weiter ausbauen. Die Dienstleistungsberichte weisen aber auch in den Umlandgebieten eine stetige Aufwärtsentwicklung auf und, anders als in den Städten, tendieren auch die Beschäftigtenzahlen im Handel in den Landkreisen deutlich nach oben.
- Die positive Beschäftigungsentwicklung in den Landkreisen spiegelte sich in einer dynamischen Bautätigkeit im gewerblichen Bereich wider. Je 1.000 Beschäftigte entstanden in den Landkreisen zwei bis drei Mal so viele gewerbliche Gebäudenutzflächen wie in der Städteachse. Bezogen auf den Beschäftigungsstand von 2000 wurden je Beschäftigter in den Städten im Zeitraum seit 1987 etwa 12 m² Nutzfläche in Gewerbegebäuden neu errichtet. In den Landkreisen Fürth, Roth und Neumarkt/ Opf. waren es dagegen 30 bis 40 m².

Die Bevölkerungsabwanderungen ins Umland, der Ausbau der Verkehrswege, die positiven Beschäftigungs- und Gewerbeansiedlungen im Ballungsraum haben zu einer Verlagerung von Wirtschaftskraft ins Umland geführt, die ihren Ausdruck in den stetig steigenden Auspendlerzahlen von Nürnberg in die Gewerbestandorte des näheren und weiteren Siedlungsraums findet.

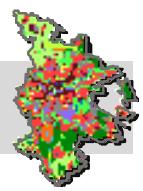
Ziele des FNP im Bereich Wirtschaft/ Gewerbe/ Arbeit

Die wirtschaftspolitischen, raumwirksamen Leitlinien für die Aufstellung des FNP waren

- Sicherung und Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit und Oberzentralität Nürnbergs unter den TOP TEN deutscher Wirtschaftsräume
- Sicherung der Gateway-Funktion zwischen der EU und den östlich angrenzenden Wirtschaftsräumen
- Konstruktive Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels zur industriellen Dienstleistungs- und Wissengesellschaft
- Sicherung eines kontinuierlichen Gewerbeflächenangebots unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten.

Im überörtlichen Maßstab bedeutsam für die Stadt waren in diesem Zusammenhang seit Wirksamkeit des FNP die Gründung der Metropolregion Nürnberg und der EU-Beitritt der mittelosteuropäischen Staaten.

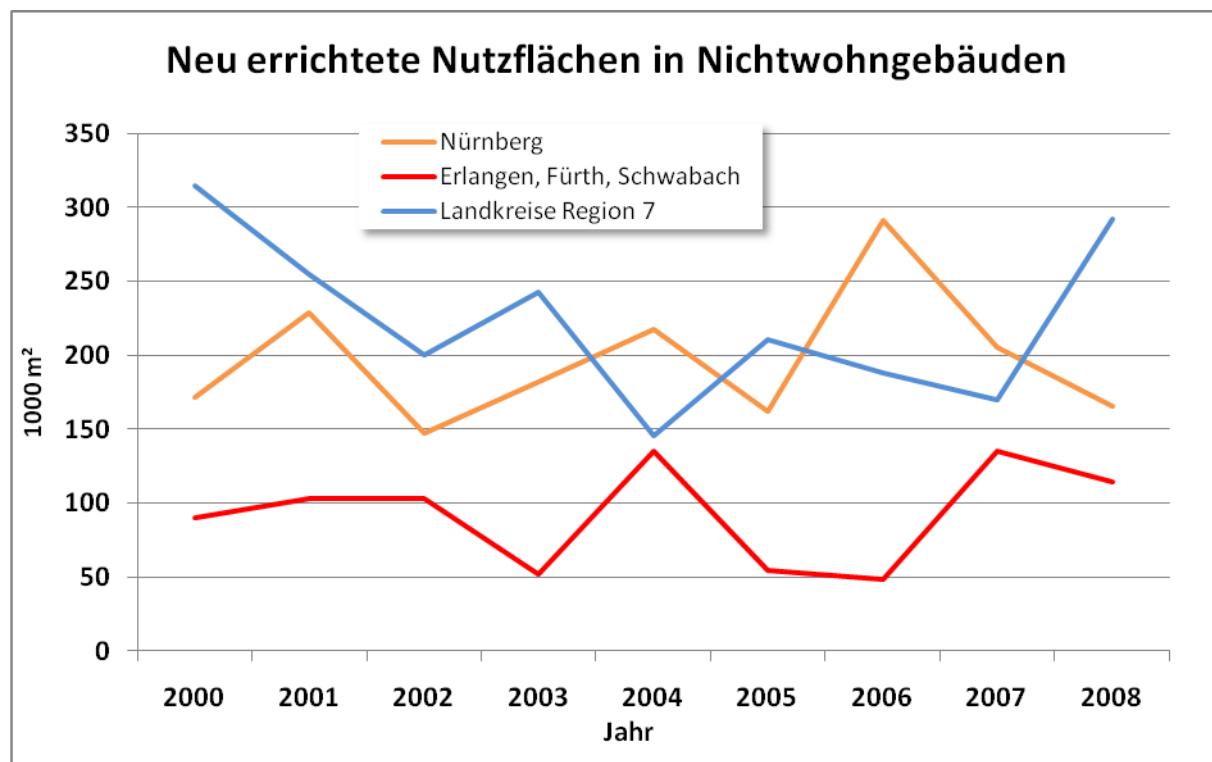
Der FNP geht bei einer ausdrücklich angebotsorientierten Wirtschaftspolitik von einem jährlichen Gewerbeflächenbedarf von ca. 15 – 20 ha aus. Im FNP wurden deshalb ca. 87 ha gewerbliche Baufläche auf neuen Standorten dargestellt, um zusammen mit bereits gesicherten Potenzialen im Umfang von ca. 317 ha den Flächenbedarf der Nürnberger Wirtschaft zu decken.



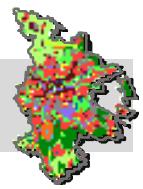
Gewerbliche Bautätigkeit

In den Jahren nach 2000 hat sich das Ungleichgewicht zwischen Städten und Landkreisen in dieser Form nicht fortgesetzt: Die Beschäftigungsentwicklung in den Städten und Landkreisen der Region 7 ist in den Jahren 2000 – 2007 nahezu gleichgewichtig verlaufen. In Nürnberg nahm die Zahl der Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) um 0,2 % zu, in den Landkreisen um 1,7 %.

Dem entsprechend verlief auch die gewerbliche Bautätigkeit deutlich gleichgewichtiger. Der Anteil Nürnbergs an der gewerblichen Bautätigkeit in der Region hat sich von ca. 30 % in 2000 auf ca. 40 % in 2007 erhöht, ist allerdings in 2008 wieder auf 30 % gesunken. In den Jahren 2006 – 2007 wurde in Nürnberg dabei mehr Nutzfläche in Nichtwohngebäuden errichtet als in den Landkreisen.



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Reihe F II 2 j



Flächeninanspruchnahme

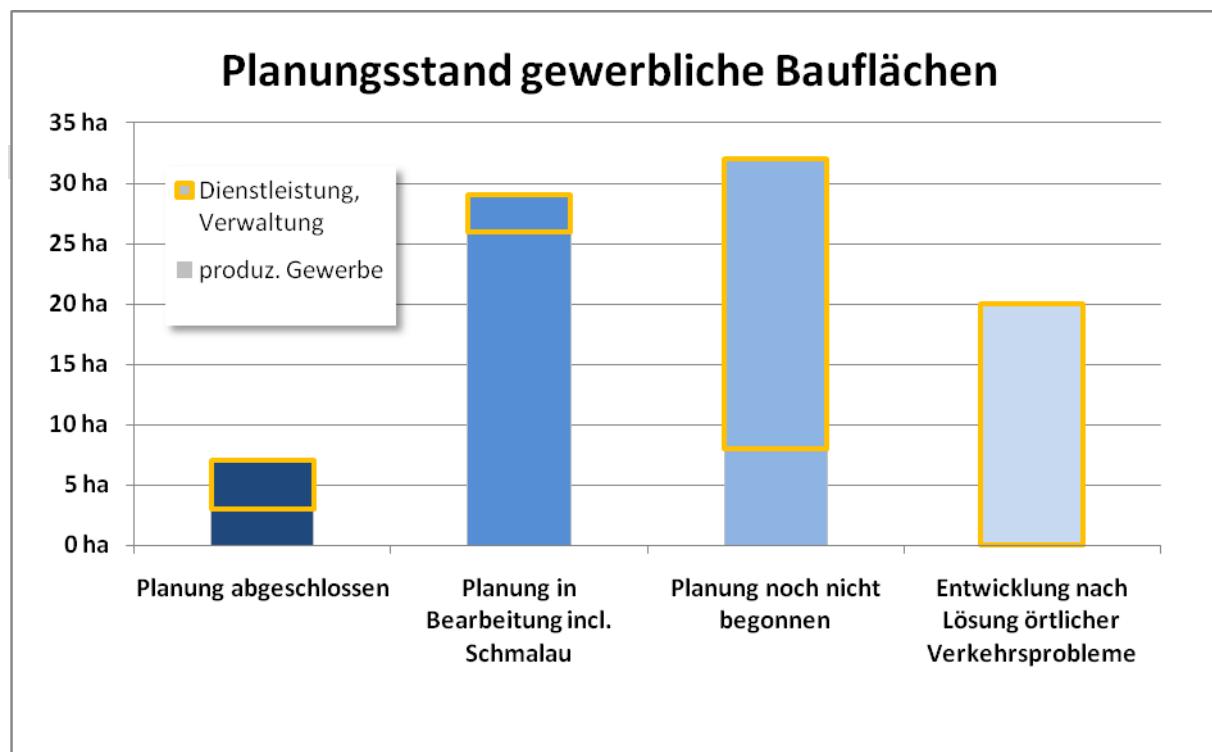
Die Darstellung gewerblicher Bauflächen im FNP basiert auf der Annahme, dass der künftige Gewerbeflächenbedarf für eine ausdrücklich angebotsorientierte Wirtschaftspolitik in einem Korridor von 15 – 20 ha p.a. angesetzt wird.

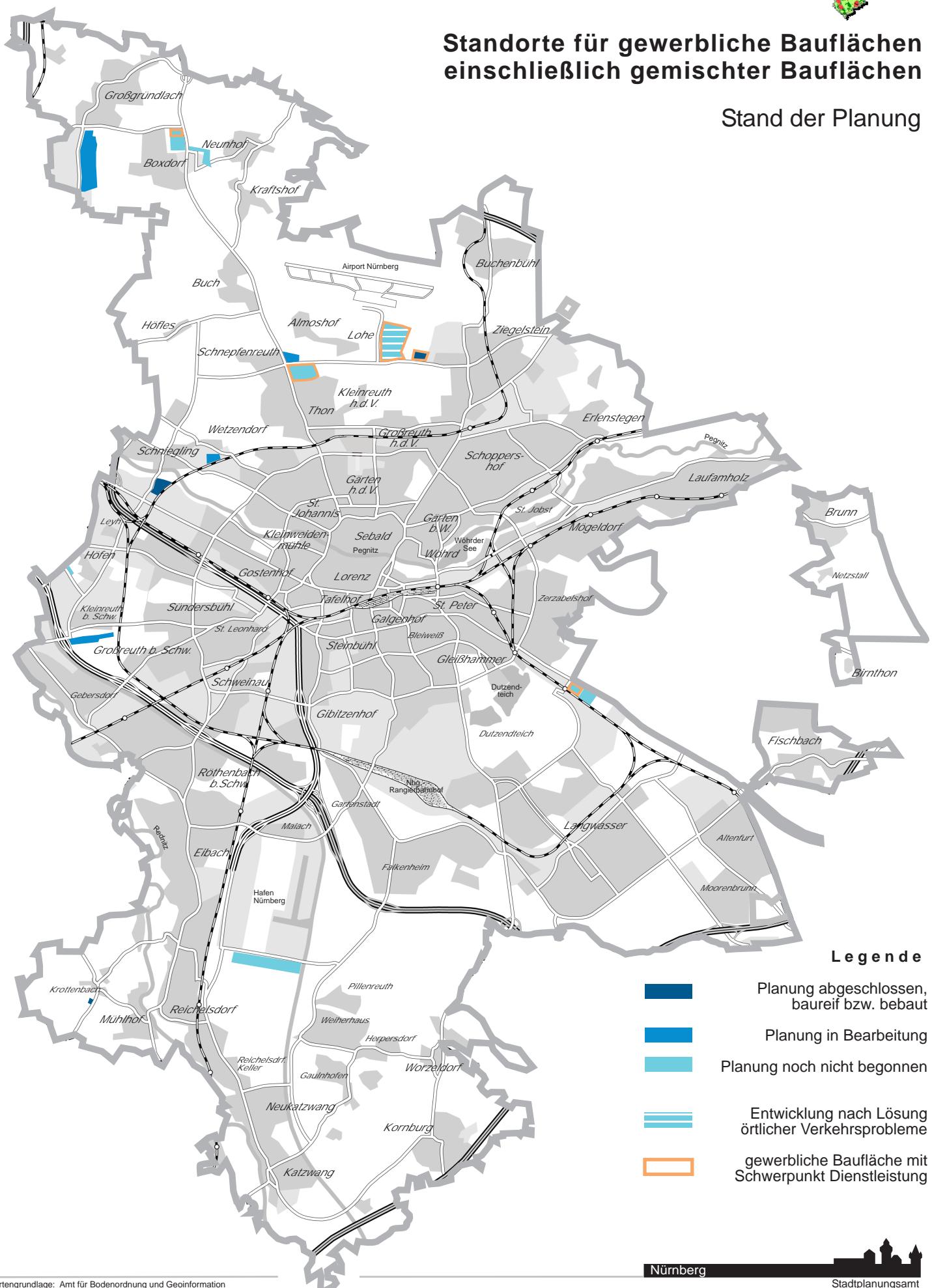
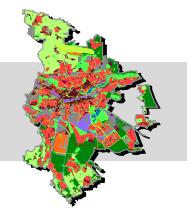
Nach Auswertung der Bauflächenkataster wurden in den Jahren 2002 – 2007 ca. 80 ha gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen. Dies liegt an der unteren Grenze des angenommenen und im FNP zu Grunde gelegten Bedarfs.

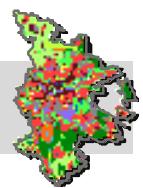
Im Gegensatz zu den Wohnbauflächen, wo bereits ca. 30 % der neu dargestellten Standorte bauleitplanerisch abgeschlossen werden konnten, wurde die Schaffung verbindlichen Planungsrechts auf den im FNP neu dargestellten gewerblichen Standorten (gewerbliche Bauflächen sowie gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung) zum größten Teil noch nicht begonnen. Verbindliches Planungsrecht besteht bislang lediglich für die Fläche des ehemaligen Autokinos (inzwischen größtenteils bebaut). Für den Standort Krottenbach/Dietersdorfer Straße wurde das Bebauungsplanverfahren eingestellt; die Beurteilung von Vorhaben erfolgt künftig nach § 35 BauGB. Die gewerbliche Bautätigkeit fand damit fast ausschließlich auf Flächen statt, die bereits vor Inkrafttreten des FNP bauleitplanerisch gesichert waren. Dies kann eindeutig als Erfolg der städtischen Anstrengungen zur Förderung der Innenentwicklung gesehen werden; ganz offensichtlich wird dies von den gewerblichen Investoren und Unternehmen honoriert.

Planungsstand gewerbliche Bauflächen

In Bearbeitung sind derzeit die Bereiche Tiefes Feld (s.o., gemischte Bauflächen), Schmalau-Ost (Bebauungsplanverfahren eingeleitet) sowie Wetzendorfer Straße. Zu den planerisch noch nicht begonnenen Standorten zählt der Standort östlich Flughafenstraße. Die Realisierung dieses Standorts setzt die Lösung der örtlichen Verkehrsprobleme (zusätzliche verkehrliche Maßnahmen zur Entlastung der Wohngebiete in Ziegelstein) voraus. Weitere gewerbliche Bauflächen werden durch die aktuell laufenden Konversionsprojekte zur Verfügung gestellt (s.u.). Damit sichert der FNP ausreichende Flächenreserven auch für künftige Entwicklungen.







Bereich Verkehr

Im Hinblick auf die prognostizierte weitere Zunahme des Verkehrs muss es Ziel der Stadt Nürnberg sein, eine nachhaltige Verkehrspolitik zu verfolgen, die langfristig durch Veränderung des modal split zu Gunsten des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr) die Beeinträchtigung der Lebensqualität in der Stadt durch den motorisierten Individualverkehr reduziert. Die wichtigsten im FNP enthaltenen Maßnahmen hierzu sind:

- Ausbau des ÖPNV-Schienennetzes: U-Bahnlinie 3 zwischen Nordwestring und Gebersdorf, Straßen-/Stadtbahnen von Thon in Richtung Erlangen, von Frankenstraße nach Kornburg und zwischen Gibtzenhof und Finkenbrunn),
- gezielter Straßenausbau für den Wirtschaftsverkehr bzw. notwendigen Verkehr: Darstellung des Hauptverkehrsstraßennetzes nach dem Generalverkehrsplan (GVP) mit den Ergänzungen Umgehung Kornburg, Verlängerung Breslauer Straße, neue Rothenburger Straße, 2. Bauabschnitt Höfener Spange sowie Umgehung Worzeldorf; kreuzungsfreier Ausbau des Frankenschnellwegs
- Sicherung eines Netzes von übergeordneten Freiraumverbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

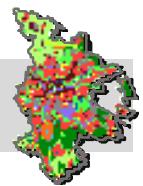
Von diesen Maßnahmen sind in Planung bzw. fertig gestellt:

ÖPNV-Schienennetz:

- In Betrieb: U 3 zwischen Maxfeld und Gustav-Adolf-Straße (1, s. Übersichtsplan)
- Inbetriebnahme 2011/ 2012 vorgesehen:
 - U 3 zwischen Friedrich-Ebert-Platz und Maxfeld (2)
 - Straßenbahnverlängerung zwischen Thon und Am Wegfeld (Planfeststellungsverfahren eingeleitet) (3)
 - Straßenbahnverbindung Hauptbahnhof – Aufseßplatz (nicht im FNP enthalten, Planfeststellung abgeschlossen) (4)
- Planung in Bearbeitung: Weiterbau U 3 zwischen Nordring und Gebersdorf (5)
- Planungen im Zusammenhang mit dem Nahverkehrs-Entwicklungsplan (NVEP):
 - Straßenbahnverlängerung Am Wegfeld in Richtung Erlangen (6)
 - Stadtbahn Gartenstadt – Kornburg (7)
 - Straßenbahn Gibtzenhof – Finkenbrunn (8)

Straßenplanungen

- Planung noch nicht begonnen:
 - Umgehung Kornburg St 2406: Planung durch Freistaat/ Staatliches Bauamt. Die Ortsumgehung ist derzeit im 6. Ausbauplan für die Staatsstraßen im Freistaat Bayern unter der Dringlichkeitsstufe 1 – Reserve enthalten (1);
 - Verlängerung Breslauer Straße (2)
- Planfeststellungsverfahren läuft:
 - Nordanbindung (B4f) des Flughafens (nicht im FNP enthalten): Planung durch Freistaat/ Staatliches Bauamt (3)
 - 2. Bauabschnitt Höfener Spange (4)
 - Kreuzungsfreier Ausbau des Frankenschnellwegs



- Planung im Zusammenhang mit Gebietsentwicklung:
 - Umgehung Worzeldorf: Planung im Zusammenhang mit der Entwicklung der im FNP dargestellten neuen Wohnsiedlungsflächen in diesem Bereich (5)
 - Neue Rothenburger Straße: Planung im Zusammenhang mit den städtebaulichen Planungen im Tiefen Feld und der U3-Verlängerung (s.o.) (6)
- Planung in Abstimmung mit der Stadt Fürth:
 - Autobahnanschluss Schmalau an A73: Planung läuft in Abhängigkeit vom Planungsprozess der Stadt Fürth (7)
 - Bau der Bamberger Straße: Variantenuntersuchung durchgeführt, Planfeststellungsverfahren nicht terminierbar (8)

Freiraumverbindungen

Die übergeordneten Freiraumverbindungen sind sowohl Darstellungen der Verkehrsplanung als auch ein Element des integrierten Landschaftsplans. Übergeordnete Freiraumverbindungen sollen den Bürgerinnen und Bürgern in Stadtteilen mit hohem Grünflächendefizit die Möglichkeit eröffnen, über möglichst mit Begleitgrün und kleinen Aufenthaltsflächen ausgestatteten Wegeverbindungen in die großräumigeren, öffentlich nutzbaren Grünräume am Stadtrand zu gelangen. Die Umsetzung dieses Wegenetzes ist als Langzeitaufgabe zu sehen; es korreliert in Teilabschnitten mit bereits existierenden Wegesystemen, z.B. dem Radwegenetz.

Die Ausweisung der „Nord-Süd-Achse“ als Pilotprojekt soll zeitnah realisiert werden; eine Broschüre zur Öffentlichkeitsarbeit (bearbeitet vom Umweltamt) erschien im Oktober 2008. Die Wegestrecke durch das Rednitztal ist in Vorbereitung. In den letzten Jahren wurden ferner fertig gestellt:

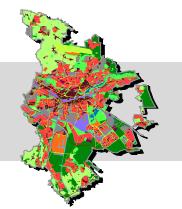
- Geh-/Radweg entlang der Regensburger Straße (Nordseite) zwischen Breslauer Straße und Anschluss zum Forstweg Richtung Tiergarten
- Geh-/Radweg zwischen Barlachstraße und An der Radrunde (parallel zu Stadtbahntrasse)
- Sanierung der Tullnaustraße unter dem Aspekt der Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Geh-/Radweg zwischen Gleißhammerstraße und Goldbachstraße.

Beschichtet wurde der erste Teil der Route Schniegling – Erlenstegen; die Beschilderung der Routen Schniegling – Buch – Boxdorf sowie St. Peter – Dutzendteich – Langwasser-Süd sind geplant.

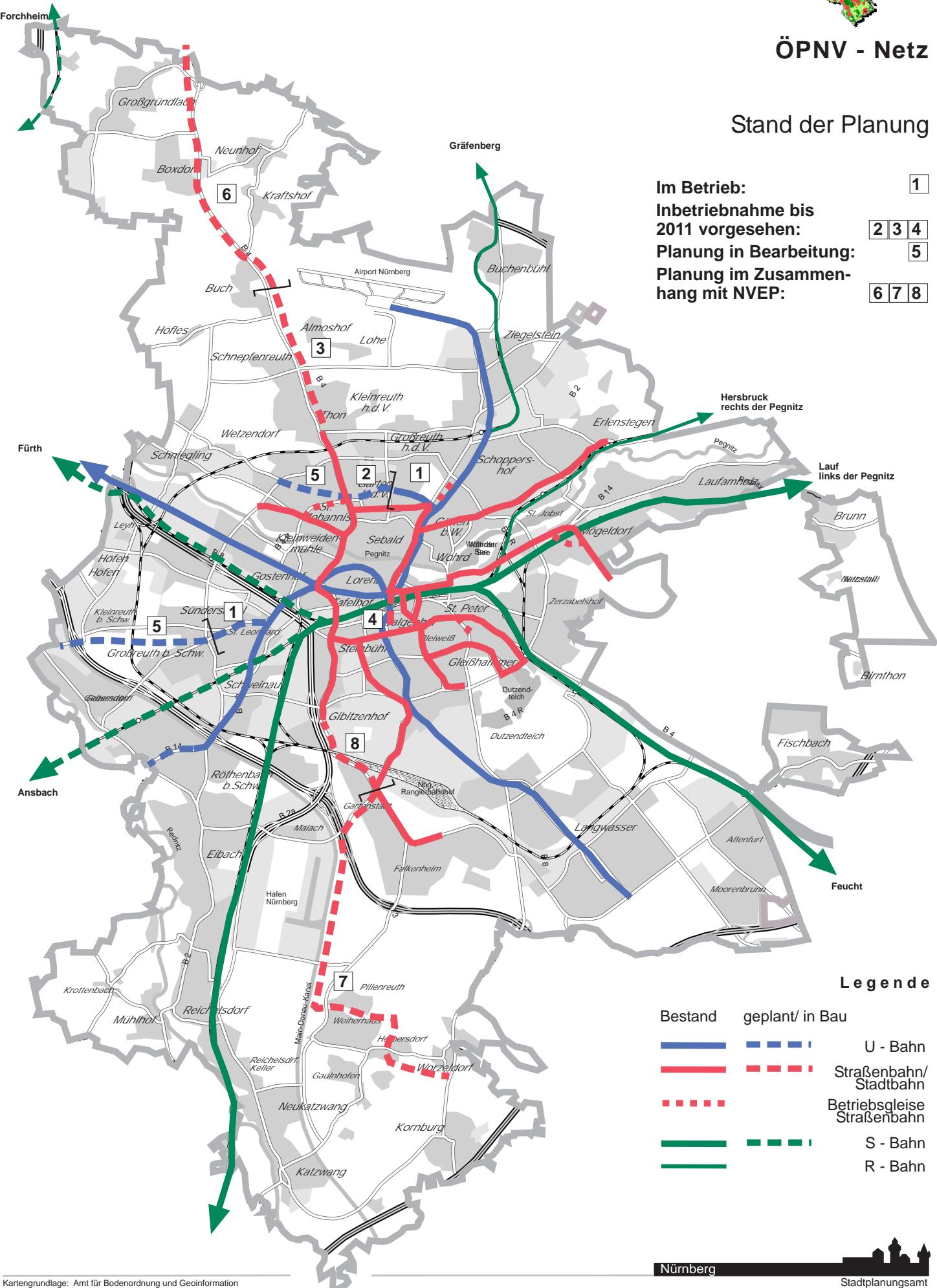
Beschlossene Planungen liegen vor für Nordbahnhof und Nordwestbahnhof. Für Nordbahnhof und Ringbahn sind im MIP Mittel eingestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

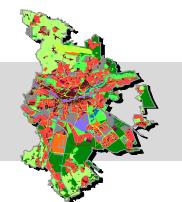
Erste Bilanz 2003 - 2010



ÖPNV - Netz



Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan Erste Bilanz 2003 - 2010



Hauptverkehrsstraßennetz

(auf der Grundlage des gültigen Generalverkehrsplanes)

Stand der Planung

Planung noch nicht begonnen

Planfeststellung läuft

Planung im Zusammenhang

mit Gebietsentwicklung

Planung in Abs mit Stadt Fürth

12

3 4

5 6

2

7 8

Legende

Bestand Planung

Autobahnen

 Bundesstraßen

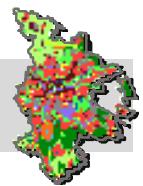
Bandesstraßen

Staatsstrafen

— · · · · sonstige überörtliche Verbindlichkeiten

lische und örtliche Hauptverkehrsstraßen

www.hauptwerk.com



Bereich Landschaft, Freiraum, Umwelt (integrierter Landschaftsplan)

Durch die Landschaftsplanung werden für die Stadt Nürnberg sowohl die freiraumplanerischen wie die naturschutzfachlichen Zielvorstellungen einschließlich der Schutz- und Vorsorgebereiche Boden, Wasser und Luft über den anzustrebenden Zustand von Stadtfreiraum, Natur und Landschaft innerhalb der Gebietsgrenzen entwickelt. Das auf diese Weise formulierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Leitbild ermöglicht es, Schwerpunkträume festzulegen, innerhalb derer der Ausgleich von Eingriffen in der Folge bauleitplanerischer Zielsetzungen oder anderer Planungen (z.B. Planfeststellungsverfahren) konzentriert werden sollen.

Für das Freiflächenkonzept des Landschaftsplans gelten die nachfolgenden freiraumplanerischen Grundsätze:

- Sicherung und Entwicklung von Erholungsräumen, Optimierung des Gebrauchswertes;
- Sicherung und Entwicklung von Biotopstrukturen, Optimierung des Naturschutzwertes;
- Sicherung und Entwicklung raumwirksamer/ stadtgliedernder Grünstrukturen, Optimierung des Gestaltwertes.

Zwei maßgebliche Handlungsbereiche sind die Landschaftsentwicklung im Außenbereich und die Grünflächenentwicklung im Stadt- und Siedlungsbereich.

• Landschaftsentwicklung

Das Ziel der Landschaftsentwicklung im stadtnahen Außenbereich ist eine extensiv genutzte Kultur- und Naherholungslandschaft. Der Verwirklichung der formulierten Ziele für die Landschaftsentwicklung dienen insbesondere großräumige und entlang von Fließgewässern vorgesehene Darstellungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

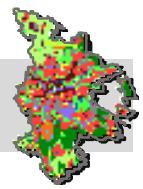
➤ Schutzgebiete

Aus Sicht der Landschaftsplanung wertvolle Flächen und Einzelobjekte werden durch Ausweisung als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil vor konkurrierenden Flächenansprüchen geschützt. Durch konsequente Anwendung der Landschaftsschutzverordnung (LSchVO) ist es in den vergangenen Jahren gelungen, trotz zunehmender Begehrlichkeiten die Schutzgebietsflächen in ihrem Umfang im Wesentlichen zu erhalten.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 wurde wegen einer Erweiterung der Asphaltmischanlage an der Breslauer Straße geringfügig reduziert. Das Gleisdreieck Langwasser wurde neu in die LSchVO aufgenommen. Im Bereich der Naturschutzgebiete und der unter Schutz gestellten Landschaftsbestandteile ergaben sich keine Änderungen. Die Anzahl der Naturdenkmale erhöhte sich durch Neuausweisungen von alten oder seltenen Bäumen seit 2003 von ursprünglich 38 Objekten auf 43.

➤ Maßnahmen der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems

Wesentliche Grundlage für die Planung der Maßnahmen der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundkonzeptes ist die Stadtbiotopkartierung. Die Stadtbiotopkartierung, die der Aufstellung des FNP zugrunde lag, basierte auf einer Kartierung von 1986 bis 1988. Inzwischen liegt eine Aktualisierung der Biotopkartierung vor, die im Jahr 2006 begonnen und im Dezember 2008 abgeschlossen wurde. Die neue Kartierung umfasst insgesamt 843 Biotope in 2457 Einzelflächen.



Die Umsetzung des im FNP dargestellten Biotopverbundsystems erfolgt sukzessive in entscheidendem Maße über das Ökokonto, über Projekte wie „Sandachse Franken“, Umsetzungskonzepte des Naturschutzes oder Grünflächenpflegekonzepte des GBA (jetzt SÖR) sowie durch Maßnahmen des Landschaftspflegeverbandes.

➤ **Hochwasserschutz**

Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzgesetzes des Bundes vom 03.05.2005 sowie der nachfolgenden landesrechtlichen Regelungen vom 12.12.2007 soll eine Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes erreicht werden, insbesondere unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden Folgen des Klimawandels. Für Gewässer oder Gewässerabschnitte, an denen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (sog. HQ100) nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind, sind nach den gesetzlichen Grundlagen zwingend Überschwemmungsgebiete festzusetzen.

Die Verwaltung hat inzwischen folgende Überschwemmungsgebiete vorläufig gesichert (die vorläufige Sicherung gilt 5 Jahre ab Bekanntmachung; ansonsten besteht sie bis zur amtlichen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes):

- Rednitz (Bereich gesamtes Stadtgebiet),
- Hirschsprunggraben (Ortsteil Ziegelstein),
- Grabensystem Entengraben mit Entengraben/Eichenwaldgraben/Gaulnhofener Graben und Rötegraben im Bereich der Ortsteile Eibach, Reichelsdorf, Weiherhaus, Herpersdorf, Worzeldorf sowie Eichenlöhlein und Gaulnhofen,
- Bucher Landgraben von Regenrückhaltebecken Ziegelstein (Flughafen) bis Stadtgrenze Nürnberg/Fürth,
- Grabensystem Langwassergraben mit Langwassergraben, Katzengraben und Oberer Brandgraben im Bereich Ortsteil Altenfurt

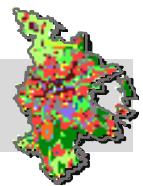
Nach dem Hochwasserschutzgesetz (§ 31 b Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz –WHG-, in Kraft seit 10.05.2005) dürfen in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Dies betrifft auch Bauflächendarstellungen in Flächennutzungsplänen, da aus diesen kein Bebauungsplan entwickelt werden kann. Die im FNP der Stadt Nürnberg dargestellten neuen Bauflächen sind hiervon nicht betroffen.

➤ **Ökokonto/ Ausgleichsflächen**

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sollen schwerpunktmäßig in den im FNP dargestellten „Schwerpunktgebieten der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems“ durchgeführt werden. Seit dem Aufbau des Ökokontos der Stadt Nürnberg 2005 wurden 35 Hektar an planexternen Ausgleichsflächen, überwiegend in den Schwerpunktgebieten der Landschaftsentwicklung, bevorratet und mittels landschaftspflegerischer Maßnahmen ökologisch aufgewertet.

Die im FNP als Flurdurchgrünung dargestellten Maßnahmen werden ebenfalls im Rahmen des Ökokontos realisiert. Es handelt sich dabei um Einzelflächen mit Trittsfeinfunktion für das Biotopverbundsystem und zur Ergänzung größerer, zusammenhängender Lebensräume.

Flächen, die im FNP als Ortsrandgestaltung dargestellt sind, sind im Ökokonto bisher kaum bevorratet. Dies liegt vor allem an den im Gegensatz zu reinen Landwirtschaftsflächen höheren Grundstückspreisen in den Ortsrandlagen. Ortsrandeingrünungen



werden in Bebauungsplänen festgesetzt und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

Der FNP mit integriertem Landschaftsplan dient einerseits als fachliche Grundlage für die Umsetzung des Ökokontos, andererseits werden wesentliche landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen des FNP insbesondere in den „Schwerpunktbereichen der Landschaftsentwicklung“ durch das Ökokonto realisiert.

- **Grünflächenentwicklung**

Die Grünflächenentwicklung soll durch Erhaltung und Ausbau eines vielfältig verknüpften, innerstädtischen Grünflächennetzes mit hohem Gebrauchs- und Gestaltwert erfolgen. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung gliedernder Großgrünstrukturen und eines Grünflächenverbundes. Zur Konkretisierung der formulierten Ziele für die Grünflächenentwicklung werden Maßnahmen zur Grünflächenversorgung und ein Konzept für übergeordnete Freiraumverbindungen (s. Kapitel „Verkehr“) vorgelegt.

➤ **Bereiche für Grünflächenentwicklung**

Zur Verringerung des Grünflächendefizits in dicht bebauten Bereichen mit überwiegendem Geschosswohnungsbau werden im FNP ausgewählte, nicht oder nicht vollständig bebaute Standorte mit dem Symbol für Grünflächenentwicklung gekennzeichnet. Für die sechs im FNP konkret benannten Standorte (siehe Übersichtsplan) liegt folgender Sachstand vor:

Sündersbühl, Sportplatz G.Q. Atletico an der Siegelsdorfer Straße

Die Wohnbebauung und eine ca. 2300 qm große Grünfläche sind realisiert (1).

Gostenhof Austraße, Containerbahnhof

Der Containerbahnhof wird in den Hafen verlegt; die Deutsche Bahn AG baut auf der gesamten Fläche in der Austraße eine DB-Regio-Werkstatt. Die geplante Grünfläche kann damit nicht realisiert werden (3).

Leyh, Acker an der Rauhäckerstraße

Die Wiesenfläche ist noch vorhanden, aber nicht als Grünanlage ausgebaut (2).

Gostenhof, VAG-Betriebshof zwischen Maximilianstraße und Mannertstraße

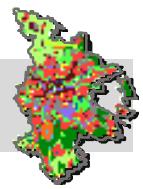
Die Realisierung ist voraussichtlich nicht möglich, weil die geplante Feuerwache und die Erweiterung der Justizvollzugsanstalt die gesamte Fläche benötigen (3). Ein Ersatz ist möglicherweise auf dem AEG-Gelände im Rahmen der geplanten großen Grünanlage realisierbar. Der Zeitpunkt ist offen.

Altstadt, Innenhof zwischen Weißgerbergasse und Spielzeugmuseum

Die Fläche wird nach wie vor als Parkplatz genutzt. (Der nebenan neu angelegte Spielplatz ist Teil des Spielzeugmuseums und nur für Museumsbesucher nutzbar und kostenpflichtig.) (2)

Rennweg Heerwagenstraße, Mammutgelände

Der Bebauungsplan Nr. 4490 ist rechtskräftig. Für die Kindertagesstätte und das Jugendhaus ist Mitte 2009 der Baubeginn geplant. Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen, voraussichtlich 2011, soll die öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz ausgebaut werden (2).



Darüber hinaus werden an weiteren innerstädtischen Standorten mit Grünflächendefizit, die im Zuge der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden, Grünflächen geplant. Zu nennen sind hier:

Kohlenhof (ehem. Hauptgüterbahnhof)

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen Bahnfläche ist auch eine öffentliche Grünfläche geplant.

Quelle-Areal

Für das ehemalige Quelle-Areal an der Fürther Straße wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4590 eingeleitet. Ziel ist die langfristige Sicherung des Areals als Gewerbe- und Wohnstandort; dazu gehört die Schaffung öffentlicher Grün- und Freiflächen und – verbindungen zur Vernetzung mit den angrenzenden Stadtteilen und Sicherstellung des Bedarfs an Erholungseinrichtungen im Stadtteil.

AEG-Areal

Wesentliches Ziel der Planungen für das ehemalige AEG-Areal ist die Verknüpfung der dicht bebauten Gebiete in Muggenhof mit dem Pegnitztal. Hierzu ist für die Verwaltung der langfristige Umbau der unmittelbar an das Pegnitztal angrenzenden Bereiche in einen Multifunktionspark vorstellbar.



Gliedernde Grünverbindungen

Im FNP sind Wohnbauflächen dargestellt, bei deren Entwicklung eine besondere Notwendigkeit für gliedernde Grünverbindungen gesehen wird. In Bereichen, für die hierfür noch keine konkretisierende Planung vorliegt, wird das Erfordernis einer quantitativ und qualitativ angemessenen Grünflächenausstattung sowie die Zielsetzung durchgängiger und vernetzter Grünzüge durch das Symbol „Bereich für gliedernde Grünverbindungen“ zum Ausdruck gebracht. Die symbolische Darstellung (siehe Übersichtsplan) betrifft die Planungsbereiche:

Nordostbahnhof

Im Bebauungsplan Nr. 4318 (Aufstellungsbeschluss) soll die geplante Freiraumverbindung vom Nordostbahnhof zum geplanten Ringbahnradweg berücksichtigt werden. Sie verläuft entlang der Kleingärten an einer mit Gehölzen bestandenen Böschung (4).

Wetzendorf, Bielefelder Straße

Im Rahmenplan werden die erforderlichen Wegeverbindungen und die Freiraumverbindung in Nord-/Südrichtung berücksichtigt. Die Wegeverbindungen verlaufen überwiegend in Grünzügen, die an mehreren Stellen zu Grünanlagen aufgeweitet werden (4).

Großbreuth bei Schweinau, Verbindung vom Westpark zum Tiefen Feld

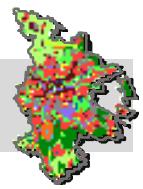
Im Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss) werden die erforderlichen Wegeverbindungen und die Freiraumverbindung, die den Westpark mit dem Tiefen Feld verbinden sollen, berücksichtigt. Die Wegeverbindungen verlaufen überwiegend in Grünzügen, die an mehreren Stellen zu Grünanlagen aufgeweitet werden (4).

Langwasser T

Die Freiraumverbindung zur Großen Straße soll im Bebauungsplan Nr. 4302 (Aufstellungsbeschluss) berücksichtigt werden. Sie verläuft in einem Grünzug (4).

Fischbach, Am Feuchter Brücklein

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4434 ruht (5).

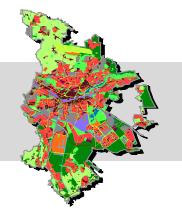


Zur Darstellungsweise der Bereiche für Grünflächenentwicklung sowie gliedernden Grünverbindungen im FNP wird vom Umweltamt kritisch angemerkt, dass die gewählten Signaturen und Symboldarstellungen keine konkreten Flächenansprüche formulieren. Grünflächen unter 3.000 m² Flächengröße wurden wegen der Generalisierung der Plandarstellung nicht dargestellt, sondern fielen in die Darstellung der umgebenden Flächennutzung.

Nach Auffassung des Umweltamtes erschwert diese Darstellungsart häufig die Durchsetzung der Umweltbelange und kann dazu führen, dass Grünflächenansprüche auf das geringst mögliche Maß reduziert werden. Darüber hinaus seien manche dieser Symbole - wie Flächen für Grünflächenentwicklung und gliedernde Grünstrukturen - schwer im Plan zu erkennen und könnten leicht übersehen werden.

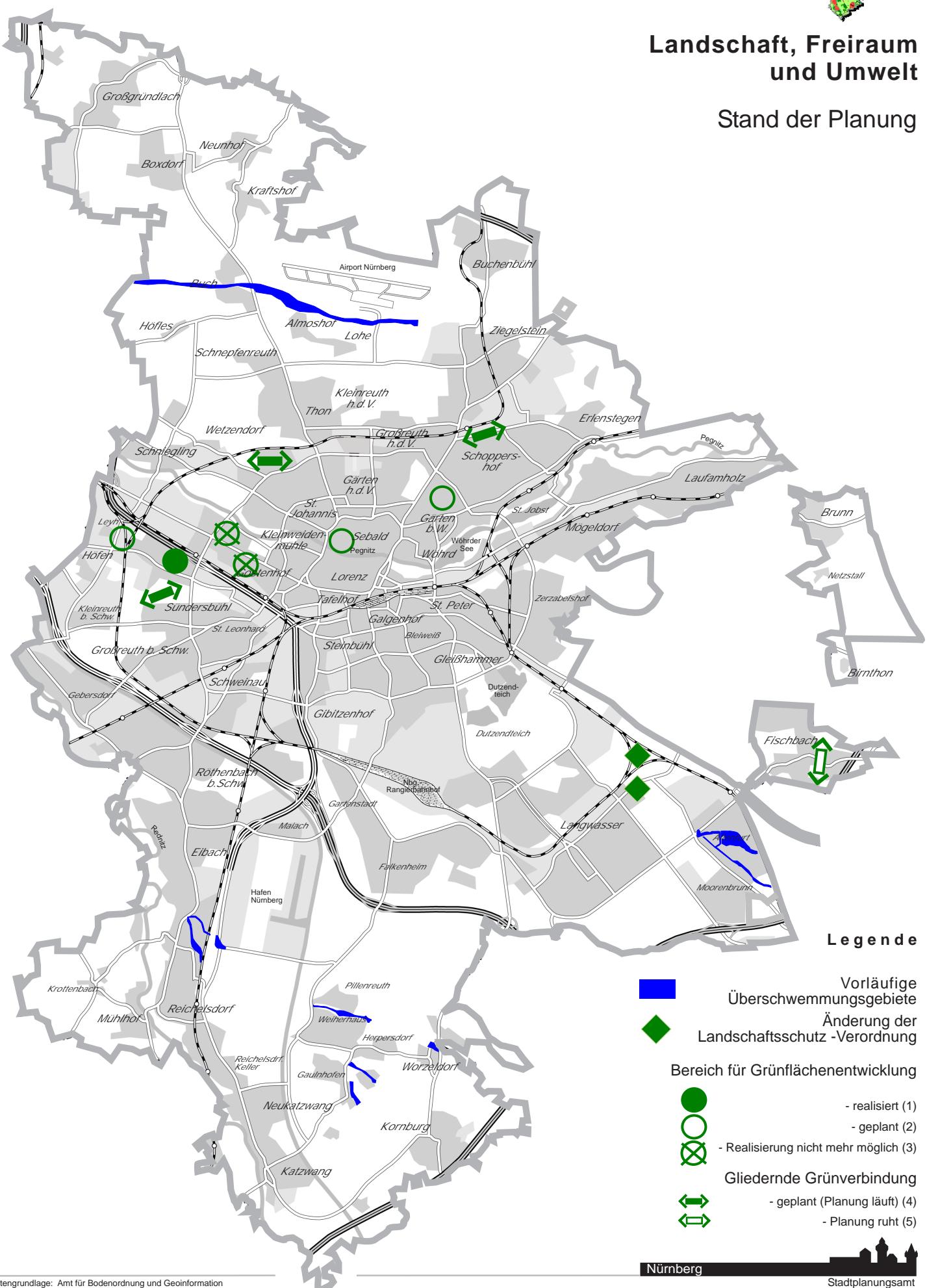
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

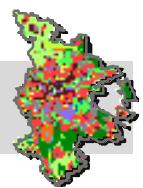
Erste Bilanz 2003 - 2010



Landschaft, Freiraum und Umwelt

Stand der Planung





Flächennutzungsplanung als Prozess

▪ Aktualisierung durch Änderungsverfahren

1. Änderung: Bereich Kohlenhof

(eingeleitet durch Stadtratsbeschluss vom 29.03.2006)

Der Bereich des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs am Kohlenhof ist derzeit noch als Bahnfläche gewidmet und dem entsprechend im FNP als Verkehrsfläche/ Bahnanlage dargestellt. Die Fläche ist als Steckbrieffläche Nr. 2 Bestandteil der Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und der Deutschen Bahn AG bzw. der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG über die Entwicklung frei werdender Bahnflächen im Stadtgebiet.

Über das Areal verläuft die geplante „Neue Kohlenhofstraße“ als leistungsfähige neue Zufahrt zum Frankenschnellweg. Zugleich soll das gesamte Areal entsprechend den gemeinsam vereinbarten Zielen der Rahmenvereinbarung als Standort für Gewerbe und Dienstleistung sowie ergänzend Einzelhandel und stadtteilbezogene Grünflächen entwickelt werden.

2. Änderung: Trasse der ehemaligen Bibertbahn

(eingeleitet durch Stadtratsbeschluss vom 16.05.2007)

Die Trasse der ehemaligen Bibertbahn zwischen dem Bahnhof Nürnberg – Stein und der Stadtgrenze ist als Steckbrieffläche Nr. 11 Bestandteil der Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und der Deutschen Bahn AG bzw. der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG über die Entwicklung frei werdender Bahnflächen im Stadtgebiet. Die Trasse ist derzeit noch als Bahnfläche gewidmet und dem entsprechend im FNP als Verkehrsfläche/ Bahnanlage dargestellt.

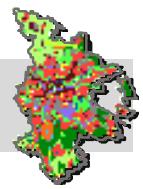
Zur Sicherung einer geplanten Fuß-/ Radwegverbindung und von Flächen für den Bau der U-Bahn-Linie 3 wurden das Parallelverfahren zur Änderung des FNP und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4556 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

3. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

(eingeleitet durch Stadtratsbeschluss vom 22.11.2007)

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Kleinreuth bei Schweinau, westlich der Ringbahn, und ist im FNP als gewerbliche Baufläche sowie als Sonderbaufläche/ großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Die FNP-Änderung sowie die im Parallelverfahren durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4544 dienen dem Ziel, ein Sondergebiet für Einzelhandel und ein Gewerbegebiet auszuweisen, um das Gebiet aus gesamtstädtischer Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.



4. Änderung: Bereich Löwenberger Straße (eingeleitet durch Stadtratsbeschluss vom 17.10.2007)

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Altenfurt unmittelbar westlich des S-Bahnhofs Fischbach, und ist im FNP derzeit als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

In dem Planungsgebiet beabsichtigt ein Unternehmen, einen großflächigen Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb zu errichten und das momentan genutzte Gebäude einer anderen Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Ziel der FNP-Änderung sowie des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4571 ist es, eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung über das beabsichtigte Einzelvorhaben hinaus sicherzustellen und die vorhandenen bzw. prognostizierten Konflikte insbesondere mit der angrenzenden Wohnbebauung im Verfahren zu klären.

6. Änderung: Bereich Breslauer/ Gleiwitzer Straße (Langwasser Bad) (Einleitung voraussichtlich im Herbst 2010)

Der Änderungsbereich umfasst das ca. 5,7 ha große Areal des Hallenfreibads Langwasser. Da angesichts der vorhandenen, stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz keine Generalinstandsetzung mehr durchgeführt wird, soll auf einem Teil des Grundstücks ein Hallenbadneubau mit verkleinertem Außenbereich errichtet werden. Die Restfläche von ca. 4 ha soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das Areal ist im FNP als Grünfläche/ Freibad dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung sollen durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4553 geschaffen werden, der jedoch nicht aus den wirksamen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann.

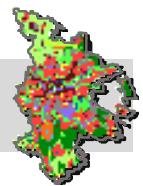
7. Änderung: Bereich Sigmundstraße/ Lenkersheimer Straße (Einleitung durch Stadtratsbeschluss am 03.02.2010)

Der Änderungsbereich umfasst das Areal der ehem. „Garten-Quelle“ an der Sigmundstraße/ Lenkersheimer Straße. Diese Flächen sind für die städtebauliche Entwicklung und den Erhalt von Flächen für klassisches Gewerbe im Bereich der Sigmundstraße von besonderer Bedeutung. Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4588 soll deshalb die Steuerung der Art der Nutzung hin zu Gewerbe sowie die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen durch eine Veränderungssperre ermöglicht werden.

Das Areal ist im FNP als Sonderbaufläche/ großflächiger Einzelhandel dargestellt. Der BPlan mit den beschriebenen Zielsetzungen kann damit nicht aus den wirksamen FNP-Darstellungen entwickelt werden.

▪ Vormerkungen für künftige Änderungsverfahren und Anpassungen

Seit Wirksamkeit des FNP im Jahr 2006 sind – neben den o.g. Parallelverfahren - ca. 30 Vormerkungen für Änderungen sowie redaktionelle Anpassungen des FNP aufgelaufen (siehe Tabelle im Anhang). Grundlage dieser Vormerkungen sind die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB, fachgesetzliche Planungsverfahren sowie Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 34 oder § 35 BauGB, aber auch Entscheidungen der Stadtratsgremien, deren Umsetzung eine Änderung des FNP in einem förmlichen Verfahren erfordern.



▪ Konversionsflächen

➤ Bahnflächen

Die Stadt Nürnberg hat 2004 eine Rahmenvereinbarung mit der Deutschen Bahn AG (DB AG) sowie mit der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG über die Entwicklung frei werdender Bahnflächen im Stadtgebiet abgeschlossen. Gegenstand dieser Rahmenvereinbarung sind 46 ehemalige, für Betriebszwecke der Bahn nicht mehr benötigte Flächen in einem Umfang von ca. 285 ha.

Die größte Einzelfläche ist der ehemalige Südbahnhof an der Brunecker Straße mit einem Umfang von ca. 100 ha. Die Fläche ist etwa je zur Hälfte als gewerbliche Baufläche sowie – entsprechend ihrer bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung – als Verkehrsfläche/ Bahnanlage dargestellt. Als zwischen den Vertragspartnern der Rahmenvereinbarung einvernehmlich vereinbartes Nutzungsziel ist im Steckbrief zu je 1/3 Wohnen, Gewerbe, Grün formuliert.

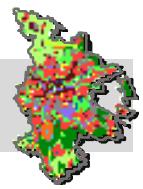
Weitere bedeutende Einzelflächen sind die Areale des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs am Kohlenhof sowie des Nordbahnhofs. Das Kohlenhof-Areal wird zu einem innerstädtischen Standort für Gewerbe und Dienstleistung entwickelt (s.o.); am Nordbahnhof sind vorwiegend neue Wohnbauflächen sowie ergänzend gewerbliche Bauflächen, Flächen für soziale Infrastruktur und eine Freiraumverbindung geplant. Das Nordbahnhof-Areal ist bereits entsprechend den Planungszielen im FNP dargestellt.

➤ AEG-Areal, Achse Fürther Straße

Entlang der Fürther Straße liegen große Flächenareale, deren gewerbliche und industrielle Nutzung in der Vergangenheit Keimzelle der wirtschaftlichen Entwicklung Nürnbergs war. Die Aufgabe und Verlagerung von Produktionsstandorten – als prominentestes Beispiel AEG/ Electrolux, aber auch Quelle-Versand oder Mercedes – bewirkt zunächst Leerstände, stößt damit gleichzeitig aber auch städträumliche und städtebauliche Umstrukturierungsprozesse an. Der neue Eigentümer des AEG/Electrolux-Areals hat einen Masterplan für die künftige Nutzung entwickelt. Als Reaktion auf diesen Masterplan hat die Verwaltung – auf Grundlage einer umfassenden Bedarfsabfrage – ein eigenes Rahmenkonzept erarbeitet, das nach einem Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 30.10.2008 Grundlage für die Fortführung des inzwischen eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens ist.

➤ Quelle-Areal

Mit der Insolvenz der Quelle GmbH am 01.09.2009 stellt sich neben dem Verlust von ca. 4.500 Arbeitsplätzen an den Standorten Nürnberg und Fürth auch die komplexe Aufgabe einer Neunutzung und Entwicklung des Standortes des ehemaligen Versandzentrums der Quelle an der Fürther Straße. Kernstück des Areals ist das ehemalige Versandgebäude als eines der markantesten Gebäude der Stadt. Ziel ist die Entwicklung des Gesamtareals zu einem attraktiven Stadtquartier mit vielfältigem urbanem Nutzungsangebot. Für das ehemalige Versandgebäude soll unter Wahrung der Identität des Gebäudes und der Ziele des Denkmalschutzes ein Konzept für neue potenzielle Nutzungsstrukturen erarbeitet werden.



▪ **Fachspezifische Planungen mit Auswirkungen auf den FNP**

➤ **Nahverkehrsentwicklungsplan (NVEP)**

Der derzeit in Bearbeitung befindliche NVEP mit einem Prognosehorizont bis zum Jahr 2025 ist Grundlage für die Hierarchisierung der verschiedenen Verkehrsträger Bus, Straßen-/Stadtbahn, U-Bahn und S-Bahn. Zentrale Aufgabe des NVEP ist, ein ÖPNV-Netz zu finden, das dem zukünftigen Verkehrsaufkommen gerecht wird und dabei die Verkehrsmittelwahl unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange möglichst weitgehend zugunsten des ÖPNV verschiebt.

Der NVEP wird die Grundlage für die Auswahl weiterer Detailplanungen im schienengebundenen ÖPNV-Netz sein. Er soll 2011 fertiggestellt werden.

➤ **Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der GFK wurde im Jahr 2003 von den zuständigen Stadtratsgremien beschlossen. Auf Grund der seitdem abgelaufenen Entwicklung ist eine Überarbeitung erforderlich. Die Ausschreibung eines neuen Gutachtens wird derzeit vorbereitet. Der Stadtplanungsausschuss hat am 22.01.2009, der Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit am 21.01.2009 die Fortschreibung zugestimmt.

➤ **Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“**

Unter dem Oberziel eines kinderfreundlichen Nürnberg formuliert der Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ kleinräumig Bedarfe und Maßnahmen für die Verbesserung der Spielsituation und Spielflächenversorgung im Stadtgebiet.

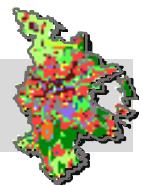
Im FNP sind lediglich betreute Spielplätze (Aktivspielplätze) als eigenständige Darstellung enthalten. Von der Darstellung normaler Kinderspielplätze wurde wegen der Generalisierung der Plandarstellung und der geringen Flächengröße dieser Einrichtungen abgesehen. Dies bedeutet kein Verzicht auf die bauleitplanerische Sicherung von Standorten: Spielplätze sind als Anlagen für soziale Zwecke nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Wohn- und Mischgebieten allgemein zulässig; Standorte können deshalb bei der Entwicklung von Bebauungsplänen verbindlich festgesetzt werden.

Von den im FNP neu dargestellten Standorten konnten bislang Aktivspielplätze am Nordbahnhof (Grünwaldstraße) und in Neulichtenhof realisiert werden. Ein weiterer Standort in Schoppershof (Mammutgelände) konnte durch Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 4490 planungsrechtlich gesichert werden; die Finanzierung dieser Einrichtung ist im MIP gesichert. Ferner laufen die Planungen für die im FNP dargestellten Standorte Zeisigweg und Reutersbrunnenstraße. Für weitere 7 nach dem Jugendhilfeplan erforderliche Aktivspielplätze konnten bislang keine Standorte gefunden und gesichert werden.

➤ **Gewächshäuser, landwirtschaftliche Bautätigkeit**

Die Kulturlandschaft Knoblauchsland nimmt eine Sonderrolle im Gefüge der landwirtschaftlichen Flächen in Nürnberg ein. Alleine durch die Festlegungen des Regionalplanes stehen der Bestand und die Entwicklung des Sonderkulturanbaus unter besonderem Schutz. Diese Sonderstellung wurde in allen bisherigen Untersuchungen, Gutachten und Planungen bestätigt.

Das Knoblauchsland ist geprägt durch Sonderkultur- und Gemüseanbau, der zunehmend in Gewächshäusern stattfindet. In den letzten 25 Jahren haben sich die Glashausflächen von ca. 22 ha (1984) auf ca. 57 ha (2008), also um 160 %, vergrößert. Hinzu kommt der Trend, Gewächshäuser wegen der ganzjährigen Nachfrage nach Gemüse zu heizen. Daraus erwachsen zunehmend Konflikte zwischen den Interessen der Landwirt-



schaft sowie anderen Belangen wie v.a. Naherholung, Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes, Ökologie, aber auch Klimaschutz.

Ziel der Stadt Nürnberg ist weiterhin der Erhalt und die Stärkung der Landwirtschaft im Knoblauchsland mit ihrem intensiven Sonderkulturanbau. Dies gilt vor allem auch im Hinblick auf den laufenden Strukturwandel der Landwirtschaft, der gekennzeichnet ist durch Abnahme der Zahl der Betriebe bei gleichzeitiger Zunahme der Betriebsgrößen und Intensivierung der Produktion. Ziel der Stadt kann es deshalb nicht sein, den Bau weiterer Gewächshäuser zu verhindern; die Entwicklung der Knoblauchsländer Landwirtschaft soll vielmehr im Einklang mit den o.g. Belangen erfolgen.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches 2007 (s.u.) können Ausschluss- und Vorranggebiete im FNP dargestellt werden. Es wäre somit zu überlegen, die landwirtschaftliche Bautätigkeit auf sog. Vorranggebiete zu konzentrieren, die städtebaulich und landschaftlich sinnvoll situiert werden können. Im Gegenzug wird der sensiblere Freiraum als Ausschlussfläche festgelegt, auf der eine Bebauung nicht möglich sein soll. Erste Prüfungen zeigen jedoch, dass die reine FNP-Darstellung nur teilweise die Möglichkeit bietet, den Gewächshausbau im Außenbereich zu steuern. Gleichwohl sollten Möglichkeiten der räumlichen Steuerung der Glashausflächen im Einvernehmen mit den betroffenen Landwirten nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

➤ Überörtliche Fachplanungen:

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den sechsstreifigen Ausbau der BAB A_6 zwischen der Anschlussstelle Nürnberg-Roth und dem AK Nürnberg-Süd wurden Grundstücke im Raum Kornburg, die im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, als Ersatzaufforstungsflächen planfestgestellt. Eine ablehnende Stellungnahme der Stadt Nürnberg, die sich auf die Darstellung des FNP stützte, wurde im Planfeststellungsbeschluss nicht berücksichtigt.

Wegen des Vorrangs der Planfeststellung gegenüber der kommunalen Bauleitplanung (§ 38 Baugesetzbuch – BauGB -) ist das Ergebnis der Planfeststellung nachrichtlich in den FNP zu übernehmen (§ 5 Absatz 4 BauGB). Die betreffenden Grundstücke sind somit anlässlich einer Überarbeitung des FNP als Fläche für Wald darzustellen.

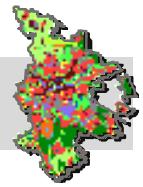
Grundsätzlich dasselbe gilt für die geplante Nordanbindung des Flughafens. Das Ergebnis des derzeit laufenden Planfeststellungsverfahrens ist nach dessen Abschluss nachrichtlich in den FNP zu übernehmen.

➤ Innenentwicklung

Nürnberg hat zur Innenentwicklung keine Alternative. Die Möglichkeiten des Stadtwachstums „nach außen“ sind begrenzt durch entgegenstehende Belange der stadtnahen Landwirtschaft, der Landschaftsplanung und Ökologie, aber auch des Flughafens, die z.T. für die kommunale Bauleitplanung rechtlich verbindlich eine Inanspruchnahme für Siedlungszwecke ausschließen.

Der FNP trägt diesem Grundsatz Rechnung, indem er die vorhandenen und planungsrechtlich bereits gesicherten Bauflächenpotenziale bei der Ermittlung des Siedlungsflächenbedarfs berücksichtigt.

Eine wichtige Rolle bei der Innenentwicklung der Stadt spielt die Konversion nicht mehr benötigter Bahnflächen, die wegen andauernder eisenbahnrechtlicher Widmung z.T. noch nicht bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden konnte.



▪ **Aktivierung von Bauflächen, Bauflächenmanagement, Informationssystem**

Rechnerisch könnten bei voller Ausnutzung aller Wohnbauflächenpotentiale ca. 14.700 Wohneinheiten (WE) realisiert werden, davon 6.900 WE im Einfamilienhausbau (EFH) und 7.800 WE im Mehrfamilienhausbau (MFH).

Diese Flächen sind jedoch nicht vollständig anrechenbar. Tatsächlich hat die langjährige Beobachtung der Bauflächeninanspruchnahme gezeigt, dass die Potentiale aus den unterschiedlichsten Gründen zurück gehalten werden. Aus diesem Grund wurde im Verfahren zur Aufstellung des FNP auch von einer Aktivierungsquote von 50% im Planungszeitraum aus gegangen. Damit können im Planungszeitraum des FNP auf Wohnbauflächen ca. 7.350 WE realisiert werden, davon 3.450 WE im Einfamilienhausbau und 3.900 WE im Geschosswohnungsbau.

Zusätzlich kann Wohnbebauung auch auf gemischten Bauflächen entstehen. Anrechenbar ist nicht die vollständige gemischte Baufläche, sondern nur ca. 2/3. Etwa ein Drittel wird gewerblich genutzt. Insgesamt sind nach Auswertung des Bauflächenkatasters zusätzlich zu den Wohnbauflächenpotentialen rechnerisch ca. 1.340 WE realisierbar, davon ca. 540 WE/EFH und ca. 800 WE/MFH.

Die Bauflächenpotentiale des FNP bieten damit die Möglichkeit, insgesamt ca. **8.640 WE** zu errichten, davon ca. **3.940 WE/EFH** und ca. **4.700 WE/MFH**. Damit können im Planungszeitraum des FNP bis zum Jahr 2015 jährlich ca. 1440 Wohnungen gebaut werden.

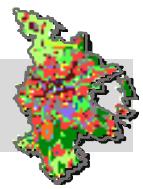
Nürnberg hat einen erheblichen quantitativen und qualitativen Nachfragedruck nach Bauland. Die Mobilisierung von Bauland ist ein Steuerungsinstrument der Bevölkerungsentwicklung und muss aktiv genutzt werden. Es ist daher sinnvoll, die im FNP dargestellten Flächen zielgerichtet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu aktivieren.

Die Stadt Nürnberg schöpft bereits heute schon alle Möglichkeiten und Instrumente des Planungsrechtes und der gesetzlichen Bodenordnungsmaßnahmen aus. Eine zusätzliche Aktivierung von Siedlungsflächenpotenzialen kann durch ein Bündel weiterer Maßnahmen erreicht werden, zu denen u.a. der Aufbau eines aktiven Wohnbauflächenmanagements einschließlich eines internetgestützten Informationssystems, der verstärkte Einsatz der Liegenschaftspolitik sowie die Steuerung der personellen und finanziellen Ressourcen gehören. Außerdem können gezielt Marketingkonzepte erarbeitet werden. Die Eigentümer der jeweiligen Flächen sind von Beginn an intensiv in die Aktivierung einzuschalten.

▪ **Neue Instrumente und Gesetzesänderungen**

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), das am 20.07.2004 in Kraft trat, wurde das Baugesetzbuch durch Integration der umweltbezogenen Anforderungen des EU-Rechts in die Bauleitplanung umfassend novelliert. Zusätzlich wurden weitere Regelungen eingeführt mit dem erklärten Ziel einer Stärkung des Instruments Flächennutzungsplan. Die wichtigsten, den Flächennutzungsplan betreffenden Regelungen des BauGB 2004 waren

- die Einführung der strategischen Umweltprüfung und des Umweltberichts als Bestandteil des Erläuterungsberichts bzw. der Planbegründung,
- erhöhte Anforderungen an die Prüfung und Abwägung von Planungsalternativen,
- sachlicher und räumlicher Teil-Flächennutzungsplan, Darstellung von Vorrang- und Ausschlussgebieten für privilegierte Bauvorhaben
- Überprüfungspflicht des Flächennutzungsplans nach 15 Jahren (durch BauGB 2007 jedoch wieder aufgehoben, s.o.),
- Monitoring (Überwachung) der Umweltauswirkungen.



Das Verfahren zur Aufstellung des FNP wurde – unter Anwendung der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 BauGB 2004 – nach den Vorschriften der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB durchgeführt. Die mit dem BauGB 2004 eingeführten neuen Vorschriften und zusätzlichen Rechtsinstrumente fanden damit keine Anwendung.

Abschließendes Resümee:

Sind die Ziele des FNP erreicht worden?

Wo verläuft die räumliche Entwicklung nicht FNP-konform?

Insgesamt hat der FNP seine Aufgabe, Siedlungsflächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie für die Bedürfnisse der heimischen Wirtschaft bereit zu stellen, bislang voll erfüllt. Das zentrale Ziel des FNP, die Position der Stadt Nürnberg in der Region deutlich zu stärken, wurde erreicht. Der im regionalen Maßstab ungünstige Entwicklungstrend für die Stadt Nürnberg konnte gestoppt, wenn nicht sogar umgekehrt werden. Seit einigen Jahren wächst die Bevölkerung der Stadt Nürnberg prozentual stärker als die der (ebenfalls weiter wachsenden) Region. Dies ist eine klare Bestätigung des Trends „Zurück in die Stadt“.

Die gewerbliche Bautätigkeit verläuft entsprechend den im FNP getroffenen Annahmen; die Wohnungsbautätigkeit bleibt dagegen etwas hinter den Annahmen des FNP zurück (s.o.). Die geringe Leerstandsquote deutet zudem auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Es bleibt abzuwarten, wie sich dieser Trend unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fortsetzt.

Die Ursachen der geringen Wohnungsbautätigkeit liegen jedoch nicht in zu geringer Flächenbereitstellung durch die Bauleitplanung. Die Bautätigkeit spielte sich, anders als im FNP angenommen, weitgehend auf Flächen ab, die bereits vor Inkrafttreten des FNP planerisch gesichert waren. Die im FNP neu gesicherten Standorte wurden bislang kaum in Anspruch genommen. Gleichwohl konnte für ca. 30 % der neu dargestellten Wohnbauflächen bereits zum jetzigen Zeitpunkt verbindliches Planungsrecht geschaffen werden; weitere 25 % der Wohnbauflächen werden planerisch derzeit bearbeitet. Hinzu kommen noch künftige Wohnbauflächen auf Konversionsflächen der Bahn (insbesondere Brunecker Straße), die wegen der derzeit noch bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung dieser Flächen im FNP noch nicht berücksichtigt werden konnten.

Bei den gewerblichen Bauflächen können neue Standorte im Umfang von ca. 100 ha planerisch entwickelt werden. Ca. 30 % sind abgeschlossen oder in Bearbeitung. Die übrigen Flächen enthalten Standorte mit hohem Konfliktpotenzial (HIG Süd) bzw. Standorte, deren Entwicklung die Verbesserung der Flughafenerschließung voraussetzt (östlich Flughafenstraße).