

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung 8a: Bereich Brunecker Straße West**

#### **Anlass/ Ziele**

Die Flächen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs zwischen Hasenbucksiedlung und Rangierbahnhof westlich der Brunecker Straße, sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche sowie als Verkehrsfläche/ Bahnanlage dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen des Bahnbetriebs und der angestrebten Entwicklung. Das ca. 35 ha große Areal soll für Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Einzelhandel und Grünflächen genutzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen wurde der Bebauungsplan Nr. 4635 – Hasenbuck Süd am 28.04.2016 eingeleitet, der gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln war. Das machte die Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die Darstellungen sollen in Wohnbauflächen, Fläche für Gemeinbedarf, Sonderbaufläche – Einzelhandel und Grünflächen (mit den Zweckbestimmungen Park, Kleingärten und Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung/ Biotopverbundsystem) geändert werden.

Die Darstellung übergeordneter Freiraumverbindungen und einer gliedernden Grünverbindung soll eine Vernetzung mit der Umgebung gewährleisten. Eine Richtfunkstrecke sowie die U-Bahntrasse werden in die Darstellung nachrichtlich übernommen. Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden gekennzeichnet und Schutzgebiete/ -objekte nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dargestellt.

#### **Standort/ Planungsalternativen**

Das Stadtgebiet Nürnberg wurde hinsichtlich möglicher Standorte untersucht, die sich ähnlich wie das Gesamtareal Brunecker Straße eignen, zur Reduzierung des vorhandenen Bauflächendefizites beizutragen. Die Betrachtung des Gesamtgebietes erfolgte, weil es ein städtebaulich und funktional zusammenhängendes Konstrukt darstellt, und somit eine separate Prüfung von Alternativen zu einzelnen Teilbereichen nicht zielführend gewesen wäre.

Ergebnis der Prüfung war, dass im gesamten Stadtgebiet derzeit keine verfügbaren Flächen in einer vergleichbaren Größe und mit identischen Standortvorteilen existieren, die ein ähnliches Potenzial besitzen, einen nicht unerheblichen Teil der Bedarfe an Bauflächen so zeitnah abzudecken wie dieses Areal. Denn neben der Stadt Nürnberg sind auch die Grundstückseigentümer gewillt, die Entwicklung mitzutragen und eine zügige Umsetzung voranzutreiben.

Die frühzeitige Entwicklung des Areals westlich der Brunecker Straße stellt für die grundlegende Neuordnung des Gebietes, neben der dringend notwendigen städtebaulichen Integration und Anbindung der Hasenbucksiedlung an den Volkspark Dutzendteich, bereits den ersten Schritt dar.

Alle denkbaren Planungsalternativen für das Gebiet sind nicht geeignet, die städtischen Ziele und Flächenbedarfe in gleichem Maße wie die geplante Entwicklung zu erfüllen. Dies gilt insbesondere für das Gebot der Innenentwicklung und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs.5 S.3 sowie § 1a Abs.2 S.1 BauGB).

Ein Verzicht auf Entwicklung oder lediglich eine Neunutzung der aktuell ungenutzten Flächen und Einzelgrundstücke im Gebiet würden nichts an der funktionalen Schwäche des Areals ändern, sondern städtebauliche Missstände verfestigen, was Trading-down-Effekte auch in umliegenden Städträumen haben könnte.

Die vorhandenen erheblichen Vorschädigungen im Gebiet machen die geplante städtebauliche Entwicklung der Fläche zusätzlich sinnvoll. Ohne eine städtebauliche Neuordnung würde in der Mitte

Nürnbergs eine nicht entwickelte bzw. mindergenutzte extrem große Brache verbleiben, durch die die bestehenden angrenzenden Nutzungen dauerhaft starken Immissionen unterworfen wären. Im Gebiet sowie in den angrenzenden Stadtteilen bestehende bzw. sich evtl. verändernde Beeinträchtigungen von Schutzbedürfnissen können planerisch mit eingriffsmindernden Maßnahmen bewältigt werden. Die Lärm- und Luftbelastung in dem Planungsbereich würden sich ohne umweltbezogene und städtebauliche Veränderungen auf einem höheren Niveau befinden. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden kompensiert. Eine Realisierung oder Fortentwicklung von Siedlungsgebieten an anderer Stelle, allerdings ohne vergleichbare Standortvorteile, ist ebenso mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

## Berücksichtigung Umweltbelange

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) definiert als Basis der Bauleitplanung für den Änderungsbereich das Ziel, dass in Siedlungsgebieten die vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Und die Ausweitung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken/ Region Nürnberg (RP 7) konkretisiert diese Ziele. Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum (...) soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden. Die natürliche Umwelt soll durch ein System von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen erhalten und gefördert werden.

Laut Umweltbericht sind für die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Mensch/ Erholung, Luft, Klima sowie Kultur-/ Sachgüter bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

An positiven Auswirkungen auf die Umwelt sind die Beseitigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen zu nennen, womit sich auch die Grundwasserqualität verbessern dürfte. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wird die gegenwärtige Situation zusätzlich verbessern. Mit der städtebaulichen Neuordnung ist durch die Schaffung neuer öffentlicher Grün- und Freiflächen eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Das innerstädtische Grün- und Freiflächenangebot wird durch den nördlichen Grüngzug ergänzt und damit gleichzeitig das Grünflächendefizit in der Südstadt reduziert. Als gebietsübergreifende Freiraumverbindung zum Volkspark Dutzendteich mit vielfältigen Angeboten an Spielplätzen und Sportflächen bietet der Grüngzug diverse Erholungsfunktionen für den Menschen.

Wesentliche großräumige bioklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Nutzungsänderung/ Bebauung nicht zu erwarten. Die nachteiligen bioklimatischen Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereiches können durch verschiedene Maßnahmen vermindert werden.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht werden für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere auf Grund des Eingriffs in floristisch und faunistisch wertvolle Bereiche durch die geplanten Wohnbauflächen im Änderungsbereich erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt. Diese Eingriffe sind zu reduzieren bzw. zu kompensieren.

Der anfallende ökologische Ausgleichsbedarf gemäß § 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), der Ausgleich für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie der artenschutzrechtliche Ausgleich werden deshalb gebietsintern räumlich getrennt von den Naherholungsflächen im Norden in der südlichen Grünfläche („Lichtenreuth naturnah“) hergestellt, um ihren Funktionen (Grünflächenvernetzung, Arten-schutz/ CEF-Maßnahme, Ausgleich für geschützte Biotope, etc.) gerecht werden zu können. Zusätzlich wird gebietsextern eine weitere artenschutzrechtliche FCS-Maßnahme (Herstellung von großflächigen Ersatzhabitaten für die Zauneidechse und die Schlingnatter) auf Waldflächen der Gemeinde

Schwarzenbruck realisiert. Der Umgang mit überplanten Waldflächen wird auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 dezidiert abgearbeitet. Die südliche Grünfläche stellt auch zusammen mit anderen Maßnahmen sicher, dass der avisierte Grünflächenanteil im Gebiet erreicht wird. Alle erforderlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie CEF- und FCS-Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 4635) in einem abgestimmten Maßnahmenkonzept detailliert dargestellt. Ihre Sicherung erfolgt durch Bebauungsplanfestsetzungen und vertragliche Regelungen (Städtebaulicher Vertrag). In Folge der Umsetzung der Planung werden auch Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Das Vorhaben kann nur durch eine Ausnahmegenehmigung zugelassen werden, welche von der Regierung von Mittelfranken mit Datum vom 25.06.2018 erteilt wurde.

Die geplanten Wohnbauflächen werden Lärmimmissionen (verschiedenster Gewerbe- und Verkehrslärm sowohl von innen als auch von außen) ausgesetzt sein, auf die mit geeigneten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden muss.

Da es sich nicht gänzlich ausschließen lässt, dass in allen Bereichen der Wohnbauflächen die dafür geltenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können, müssen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 getroffen werden, die der besonderen städtebaulichen Situation einer urbanen Wohnlage im Einzelfall gerecht werden und durch die die Lärmbelastung so reduziert wird, dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Tag- und Nachtzeitraum erreicht werden.

Die Maßnahmen sind konkret zu definieren und verbindlich zu regeln (durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan mit erläuternden Begründungen und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag). Details dazu werden in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend dargelegt werden.

## **Berücksichtigung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Verfahren ist mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Nürnberg (StR) in der Sitzung am 26.04.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB eingeleitet worden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 10 vom 17.05.2017.

Der Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des StR am 28.10.2015 auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP gefasst und im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 23 vom 18.11.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung fand, zeitgleich mit einer themenbezogenen elektronischen Partizipation (ePa), vom 25.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 statt.

Über die Ergebnisse wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 berichtet.

Eingegangene planungsrelevante Anregungen bezogen sich weitgehend auf die Flächen östlich der Brunecker Straße.

Ein Bürger hätte eine weitere U-Bahnhaltestelle der Linie U1 im Gebiet der Verlängerung der Straßenbahn ins Gebiet vorgezogen. Die Bedeutung einer guten verkehrlichen Anbindung des Quartiers an die Gesamtstadt sowie an das Umland wurde herausgestellt.

Die ausgeprägten Grünzüge in der Planung wurden sehr positiv beurteilt. Bestehende Biotopestrukturen sollten erfasst, erhalten und in ihrer Entwicklungsfähigkeit unterstützt werden. In diesem Zusammenhang wurde auf vorgezogene CEF-Maßnahmen verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 durchgeführt.

Bei den Beteiligten bestand überwiegend Einvernehmen mit der Planung. Dissens existierte lediglich zu Details östlich der Brunecker Straße. Dazu gehörte auch der Wunsch der Messe Nürnberg, Flächen für ihre potenzielle Erweiterung im Bereich der ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ im Süden des Änderungsbereichs vorzusehen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen. Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz hatten, wurden an die Ebene der Bebauungsplanung weitergegeben.

Zum Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB vom 28.12.2017 bis einschließlich 09.02.2018 beteiligt.

Detaillierte Stellungnahmen gingen vor allem zu den im Umweltbericht behandelten Themen seitens des Umweltamtes und des Eigenbetriebs Stadtentwässerung und Umweltanalytik ein.

Die Bahn verwies darauf, dass die durch ihren Betrieb verursachten Emissionen und die daraus resultierenden Immissionen (Lärm, Erschütterung, Abgase, Magnetfelder) vom Planungsträger durch entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Seitens des Jugendamtes wurde eine Unterversorgung an öffentlichen Spiel- und Aktionsflächen befürchtet. Vermisst wurden Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit.

Das Wirtschaftsreferat erinnerte an die Berücksichtigung der Messebelange.

Der Servicebetrieb öffentlicher Raum regte eine Vergrößerung der Grünfläche an, um den avisierten Anteil von 1/3 Grün an der Gesamtfläche sicherzustellen.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen. Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz hatten, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

Der Entwurf der Änderung 8a des FNP wurde durch den StR am 17.10.2018 gebilligt (2. Beschluss) und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dies wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 22 vom 31.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 12.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 statt.

Im Großteil der während des Auslegungszeitraums eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben, sondern sich positiv dazu geäußert.

Vorgebrachte Anregungen bzw. ablehnende Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf die Entwicklung des Gesamtareals an der Brunecker Straße und nicht isoliert auf den Änderungsbereich 8a. Sie waren im Wesentlichen gleichlautend mit den bereits in den vorausgegangenen Planungsstufen abgegebenen Stellungnahmen bzw. verwiesen darauf.

Sie thematisierten die ÖPNV-Anbindung, Rad- und Fußwegeverbindungen, Flächen für Störfallbetriebe und Kleingärten sowie Hinweise zu Leitungsinfrastruktur und Waldflächen.

In einer Stellungnahme wurde die geplante Darstellung der Brunecker Straße abgelehnt.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und bewertet. Die Prüfung durch den Stadtrat erfolgte in der Sitzung vom 27.02.2019 und das Ergebnis der Abwägung den Beteiligten mitgeteilt. Die Würdigung der einzelnen Belange führte nicht zu einer Änderung der Planung.

In gleicher Sitzung hat die Stadt Nürnberg mit Beschluss des Stadtrats die Änderung 8a des FNP festgestellt.

Mit Bescheid Nr. 34 vom 12.06.2019 hat die Regierung von Mittelfranken den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Änderung 8a: Bereich Brunecker Straße West genehmigt. Die Genehmigung wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 21 vom 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Nürnberg, 16.10.2019  
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt