

## Zusammenfassende Erklärung

### **ZUR 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN BEREICH: NÖRDLICH MUGGENHOFER STRASSE (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB))**

#### **Allgemeines/Anlass/Ziele**

Das Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, Pegnitztal und Kleingartenanlage „Fuchsloch“ ist nach der Einstellung der Elektrogeräteproduktion 2007 als Gewerbefläche untergenutzt und soll als urbanes Gebiet mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Grünflächen und Hochschulnutzung entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4543 A „AEG-Nordareal“ erforderlich, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein muss. Der FNP stellt für den zu entwickelnden Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung, so dass der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Im Zuge der Änderung wird diese gewerbliche Baufläche nun in gemischte Baufläche und Grünfläche geändert. Mit dieser Darstellung kann die geplante Wiedernutzung der Fläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind im Änderungsbereich großflächig gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der geplanten Änderung werden diese nun als gemischte Bauflächen und Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird mit der Kennzeichnung „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ überlagert. Die geplante Umnutzung setzt die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen voraus, welche im Sanierungsplan dargelegt sind.

Ziel ist die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum auf bereits stark versiegelten Flächen in Kombination mit gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen.

Relevante Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht - soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich - beschrieben und bewertet. Mit Ausnahme der erheblichen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Luft (Geruchseinwirkungen), sind für alle übrigen untersuchten Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen durch die vorgesehene Nutzungsumwidmung zu gemischter Baufläche zu erwarten.

Die Geruchsbelästigung durch die benachbarten Kläranlagen (Klärwerk I und II) wurde auf B-Plan-Ebene im Rahmen eines Geruchsgutachtens näher untersucht (Ingenieurbüro Matthias Rau, 14.03.2025). Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte nach GIRL / TA Luft herangezogen.

Laut dem o.g. Geruchsgutachten ergeben sich unter diesen Randbedingungen für große Teile des Änderungsbereiches bzw. BP flächendeckend sowohl in der üblichen Beurteilungshöhe von 1,5 m, aber auch in größeren Höhen (Mitte 2. und 4. OG) Geruchsstundenhäufigkeiten kleiner 10 %. Lediglich im östlichen Teil des BPliegen die Geruchsstundenhäufigkeiten bei 11 %, lokal bei maximal 12 %. Damit ergibt sich im zukünftig als gemischte Baufläche dargestellten Änderungsbereich zumindest anteilig eine Überschreitung der gem. TA Luft zulässigen Geruchsstundenhäufigkeit von 10 %, wodurch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vorliegen. Im Abgleich mit den normativen Regelwerken (in diesem Fall die TA Luft) sind daher erhebliche Beeinträchtigungen bzgl. der Geruchsbelastung zu erwarten.

#### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage des Plans Nr. FNP 29 - U – 01 vom 30.04.2019 und der

Begründung vom 30.04.2019 sowie dem Umweltbericht vom 29.04.2019 in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 stattgefunden.

Der Großteil der eingegangenen Stellungnahmen nimmt die Änderung des FNP zur Kenntnis und teilt mit, dass keine Einwendungen bestehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage des Plans Nr. FNP 29 - U – 01 vom 30.04.2019 und der Begründung vom 30.04.2019 sowie dem Umweltbericht vom 29.04.2019 parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung in der Zeit vom 18.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 stattgefunden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde dargelegt, dass durch die verschiedenen Entwicklungen im Stadtteil Eberhardshof-Muggenhof (u.a. AEG-Areal und Quelle-Areal) mit einem Anstieg der Bevölkerung und somit auch zu Veränderungen im Verkehrsbereich zu rechnen ist. Im Zuge dessen werde die Aufrechterhaltung der bestehenden PKW-Sperrung in der Muggenhofer Straße gefordert. Diese Forderung kann auf Ebene der (vorbereitenden) Bauleitplanung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, da es sich um eine straßenverkehrliche Regelung handelt. Weiterhin liegt die Muggenhofer Straße nicht im 29. Änderungsbereich des FNP. Zur Muggenhofer Straße ist jedoch anzuführen, dass diese nach bereits erfolgter Ausweisung als Fahrradstraße nun auch baulich entsprechend der neuen Ausweisung ausgebaut werden soll. Generell wird die Stadt Nürnberg die vorgebrachte Forderung bei zukünftigen Planungen und Anpassungen im Bereich der Muggenhofer Straße berücksichtigen.

Weiterhin wurde von Seiten der Öffentlichkeit gefordert, die Genehmigung des Ausbaus der Surfwelle rückgängig zu machen. Im Rahmen der 29. Änderung des FNPs kann dieser Forderung keine Rechnung getragen werden, da die Surfwelle weder im Änderungsbereich liegt, noch generell die Genehmigung auf Grundlage eines Bebauungsplans erteilt wurde.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 11.12.2023 bis zum 19.01.2024. Es gingen insbesondere Stellungnahmen der untenstehenden Behörden ein: Die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) verweist auf die vorhandene Geruchsbelastung durch die beiden Klärwerke in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereichs und die Notwendigkeit zur Reduktion der Geruchsimmissionen für die vorgesehene Nutzung. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der im Rahmen der Abwägung definierten Grenzwerte (12 % Geruchsstundenhäufigkeit) werden auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene geregelt.

Die Deutsche Bahn AG sowie das Eisenbahnbundesamt verweisen hinsichtlich infrastruktureller Belange auf das Vorhandensein gewidmeter Bahnflächen im Änderungsbereich. Diese Flächen wurden im Laufe des Verfahrens aus dem Änderungsbereich entnommen. Gleichwohl erfolgt der Hinweis, dass die Änderung und daraus resultierende Planungen den Bahnbetrieb sowie die Einrichtungen der Bahn nicht beeinträchtigen bzw. gefährden dürfen. Dies ist auf der nachgelagerten Ebene zu beachten.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg nimmt Bezug auf das Vorhandensein der Altdeponie „Fuchsloch“ in Teilbereichen des Änderungsbereichs sowie auf die Auswirkungen derselben auf die Entwässerung und das Regenwassermanagement. Der Umgang mit diesen Rahmenbedingungen erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene in Verbindung mit der Sanierungsplanung für die betroffenen Flächen.

Die Veröffentlichung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung fand vom 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur Veröffentlichung im Internet vom 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 statt. Es gingen Stellungnahmen ein, die bereits in die Abwägung eingestellt wurden. Darüber hinaus stellt der FNP für einzelne vorgebrachte Belange nicht die geeignete Maßstabsebene dar.

## **Alternativen**

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches besteht seit mehreren Jahrzehnten Baurecht für gewerbliche Nutzungen (gewerbliche Baufläche). Im Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, Stadt Nürnberg, 2020 wird u.a. auch für das AEG Areal vorgeschlagen, dass Gewerbestandorte nach Betriebsaufgaben oder -umstrukturierungen einer neuen Entwicklung zugeführt werden können. Es ist daher nicht sinnvoll, am Ziel einer gewerblichen Nutzung für den gesamten Nordteil des ehemaligen AEG-Geländes festzuhalten (Fläche zwischen Ringbahn, Pegnitzau, Muggenhofer Straße und dem Sportplatz sowie den Kleingärten an der Nicolaistraße). Gleichzeitig macht es der anhaltend hohe Wohnbedarf erforderlich, über die wirksamen FNP-Darstellungen hinaus Flächen auszuweisen, auf denen auch Wohnbebauung möglich ist. Durch die Umnutzung des zentralen innerstädtischen Gebiets wird ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs und der Infrastrukturbedarfe geleistet.

Die geplante Darstellung des Änderungsbereichs als gemischte Baufläche und Grünfläche und die daraus im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickelnde Festsetzung als urbanes Gebiet erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Erholung, Kultur und Sport.

Durch die breit angelegte Nutzungsmischung im Gebiet soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raumes gefördert werden.

Keine der denkbaren Planungsalternativen für das Gebiet (z.B. Darstellung als Wohnbaufläche oder als Fläche für Gemeinbedarf) ist geeignet, die städtischen Flächenbedarfe in gleichem Umfang zu decken und in gleichem Maße zur Erreichung der städtischen Ziele beizutragen.

Dies gilt insbesondere für das Ziel der Innenentwicklung sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB) und für das Ziel, eine nutzungsgemischte "Stadt der kurzen Wege" zu verwirklichen.

Die geplanten Nutzungen können auch nicht alternativ an anderer Stelle im Stadtgebiet verortet werden. Die Gegenüberstellung der flächenrelevanten Nachfrage mit den vorhandenen Potentialflächen (Bauflächenkataster, Baulückenkataster, Nachverdichtungskonzepte) zeigt vielmehr, dass kumulativ die Ausschöpfung aller vorhandenen Innenentwicklungspotentiale und die Umnutzung von brachgefallenen Arealen erforderlich ist. Auch für alle anderen verfügbaren Konversionsflächen vergleichbarer Größe im Innenbereich finden bereits Planungen statt, um die oben genannten hohen Bedarfe zu decken.

Aufgrund dieser städtebaulichen Beurteilung der verschiedenen Alternativen, die im Ergebnis zu der nun im Rahmen der FNP-Änderung weiterverfolgten Lösung führte, wurde eine Prüfung der Umweltauswirkungen für keine der Planungsalternativen durchgeführt.

Nürnberg, den 23.04.2026  
Stadtplanungsamt

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt