Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Änderung 8a: Bereich Brunecker Straße West

BEGRÜNDUNG

Stand: 15.01.2019

BEGRÜNDUNG
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Änderung 8a: Bereich Brunecker Straße West

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG 1

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG: 4

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 5

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN 5

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 8

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 9

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 9

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 10

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 10

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 11

I.4.1. KONZEPT 11

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 12

I.4.3. STANDORTFESTLEGUNG 12

I.4.4. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 13

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG 13

I.5.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 13

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 14

I.5.3. FLÄCHENBILANZ 15

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG 15

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 17

II. UMWELTBERICHT (Stand 14.01.2019) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

IV. QUELLENANGABEN

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu Bebauungsplänen Nr. 4600 u. 4635; WGF Landschaft, Stand 09.08.2018
- Pflege- und Entwicklungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4635, WGF Landschaft, Stand 09.08.2018 (interner Maßnahmen)
- Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck zum Bebauungsplan Nr. 4600, WGF Landschaft, Stand 09.08.2018
- Schallgutachten Gewerbe zum Bebauungsplan Nr. 4600, Müller-BBM, Stand 09.08.2018 (ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortzuschreiben)
- Schallgutachten Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 4635, Müller-BBM, Stand 09.08.2018 (ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortzuschreiben)
- Schallgutachten Sport zum Bebauungsplan Nr. 4600, Müller-BBM, Stand 24.10.2017
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Müller-BBM, Stand 10.11.2017
- Einwirkung von elektromagnetischen Feldern, Müller-BBM, Stand 03.11.2017
- Projektentwicklung Nürnberg Südbahnhof, Verkehrs- und Erschließungskonzept zum Modul I (BPlan Nr. 4635), brenner BERNARD ingenieure GmbH, Stand 18.07.2017
- Bodensanierungs-/ Entsorgungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4600, CAMPUS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 06.12.2016
- Kampfmittelbeseitigungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4600, CAMPUS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 05.10.2017
- Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Nürnberg-Lichtenreuth, SK Standort & Kommune BeratungsGmbH, Stand 15.04.2016
- Ergebnisse der Expertengespräche zum geplanten nahversorgungsrelevanten Einzelhandel für den Stadtteil Nürnberg-Lichtenreuth, SK Standort & Kommune BeratungsGmbH, Stand 08.08.2016
- Klimagutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand 07.04.2017
- Potentialanalyse Energie, ingenieurbüro hausladen gmbh, Stand 16.06.2014
- Versickerungsgutachten, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 25.07.2013
- Ergänzung Versickerungsgutachten, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 20.01.2014

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Änderung 8a: Bereich Brunecker Straße West

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG:

Die flächenhaften Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen/ Bahnanlagen im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Brunecker Straße entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen des Bahnbetriebs und den Nutzungsabsichten der Eigentümerin sowie der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Nürnberg:

- Die Nutzung als Bahnbetriebsfläche wurde inzwischen vollständig aufgegeben und die Betriebsanlagen der Bahn wurden vollständig rückgebaut. Mit Bescheid des zuständigen Eisenbahn-Bundesamtes vom 28.05.2014 wurde das Areal fast vollständig (bis auf die Brunecker Straße, die derzeit noch zur Erschließung von Bahnnutzungen benötigt wird) von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt (entwidmet).
- Bereits im Jahre 2004 wurde zwischen der Stadt Nürnberg und den Eigentümern Deutsche Bahn AG (DB AG) sowie Aurelis Asset GmbH, vertreten durch die Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG eine Rahmenvereinbarung über die Entwicklung freiwerdender Bahnflächen im Stadtgebiet unterzeichnet. Die Fläche des ehemaligen Südbahnhofs ist Teil dieser Rahmenvereinbarung; in einem begleitenden Steckbrief wurde als gemeinsames Nutzungsziel die Entwicklung als Gesamtkonzept mit einer Mischung von Wohnen und Dienstleistung/ Gewerbe sowie ca. 1/3 Grünflächen vereinbart.
- In einer weiteren Vereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung „Brunecker Straße“ (2014) wurde eine etappenweise Entwicklung auf Grundlage eines Stufenkonzepts (Module I-IV) des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) sowie die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs festgelegt.
- Der Wettbewerb wurde 2015 abgeschlossen. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf sollte die Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals in Modulen (I-IV) bilden und in Planungsrecht umgesetzt werden.
  Mit der Entscheidung des Freistaates Bayern im Jahr 2017 für die Ansiedelung einer staatlichen Universität in Nürnberg änderten sich jedoch wesentliche städtebauliche Parameter für die Gesamtentwicklung des Gebiets und damit auch die Geschäftsgrundlage der Rahmenvereinbarung von 2014.
- Die Stadt Nürnberg initiierte deshalb die Überprüfung bzw. Neuausrichtung der Planungsziele für das Gesamtareal, welche im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 19.07.2018 wie folgt beschlossen wurden: Modul II soll nun mit dem Schwerpunkt urbanes Wohnen weiterentwickelt werden. In den Modulen IIIa, IIIb und IV sollen universitäre sowie entsprechende arrondierende Einrichtungen etabliert werden.
  Die grundsätzliche Flächenaufteilung/ städtebauliche Kubatur gemäß Wettbewerbsergebnis 2015 sowie das Planungsziel für das Modul I und die Grünflächenausstattung werden dadurch nicht in Frage gestellt.
- In einer neuen Rahmenvereinbarung 2018 zwischen der Stadt Nürnberg und der Aurelis Asset GmbH, vertreten durch die Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG, welche ebenfalls im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 19.07.2018 in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurde, wurden die weitere städtebauliche Entwicklung des Moduls II vertraglich neu geregelt und der Ausbau der südlich daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie die Erschließung des sog. Railport-Areals im südwestlichen Anschluss fixiert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, die gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein müssen. Da der wirksame FNP im Bereich der Brunecker Straße nicht die angestrebte Entwicklung darstellt, wird dort dessen Änderung notwendig.

Der aktuelle Bedarf an Flächen für Wohnen und Gewerbe (und zukünftig Universität), aber auch an innerstädtischen Freiflächen, erfordert zudem eine möglichst zügige Baurechtsschaffung.

Um dies forcieren zu können, wurden die eingeleiteten Bauleitplanverfahren (FNP- Änderung Nr.8 und BPlan Nr.4600) für das Gesamtareal in einzelne Teilverfahren gesplittet.
Aus dem am 28.04.2016 eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 4600 für das Gesamtgebiet wurde für einen ersten Teil bereits der Bebauungsplan Nr. 4635 – Hasenbuck Süd herausgelöst und weiterbearbeitet. Analog dazu wird das FNP Änderungsverfahren 8a für den Bereich Brunecker Straße West durchgeführt.

I.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

I.2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des FNP sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBI. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S.1057), welches am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde am 26.04.2017 gemäß § 2 BauGB im Stadtrat unter der Nr. 8a beschlossen. Gemäß § 245c Abs.1 BauGB kann das Verfahren in der Fassung des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) mit letzter Änderung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722) abgeschlossen werden, da es förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden ist, und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 Satz1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist (durchgeführt vom 01.06. - 01.07.2016 für das Gesamtverfahren FNP-Änderung Nr. 8).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.1298), und des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S.82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S.372) die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

Der Umweltbericht (UB) als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

I.2.2. VERFAHRENSABLAUF

- EINLEITUNGSBESCHLUSS

  Der Stadtrat der Stadt Nürnberg hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB in der Sitzung vom 26.04.2017 auf der Grundlage des Plans Nr. FNP08a-U-01 die Einleitung des Flächennutzungsplan Änderungsverfahrens 8a beschlossen. Die Einleitung wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 10 vom 17.05.2017 bekannt gemacht.

- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs.1 BauGB

  Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-2a und -2b jeweils vom 24.09.2015 in der Zeit vom 25.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 stattgefunden.
  Diese fand, zeitgleich mit einer themenbezogenen elektronischen Partizipation (ePa) statt.

Über die Ergebnisse wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 berichtet.
Eingegangene planungsrelevante Anregungen beziehen sich weitgehend auf die Flächen östlich der Brunecker Straße.
Ein Bürger würde eine weitere U-Bahnhaltestelle der Linie U1 im Gebiet der Verlängerung der Straßenbahn ins Gebiet vorziehen. Die Bedeutung einer guten verkehrlichen Anbindung des Quartiers an die Gesamtstadt sowie an das Umland wird herausgestellt.
Die ausgeprägten Grünzüge in der Planung werden sehr positiv beurteilt. Bestehende Biotopstrukturen sollen erfasst, erhalten und in ihrer Entwicklungsfähigkeit unterstützt werden. In diesem Zusammenhang wurde auf vorgezogene CEF-Maßnahmen verwiesen.

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

  Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat auf der Grundlage der Planungsvarianten zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-3a und -3b jeweils vom 24.05.2016 in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 stattgefunden.
  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 (siehe Planrechtfertigung/ Auswirkungen/ Abwägung Punkt I.6.).
  Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz hatten, wurden an die Ebene der Bebauungsplanung weitergegeben.

- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs.2 BauGB

  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, eingearbeitet oder abgewogen (siehe Planrechtfertigung / Auswirkungen / Abwägung Punkt I.6.). Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz hatten, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

- BILLIGUNGSBESCHLUSS

  Der Entwurf der Änderung 8a des FNP wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 27.09.2018 begutachtet. Der Stadtrat hat den Entwurf 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 30.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs.2 BauGB

  Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 22 am 31.10.2018 öffentlich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.
  Es wurde auch darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) bei einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).
  Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

  Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung 8a des FNP fand vom 12.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 statt. Grundlage waren der Plan Nr. FNP08a-E-03 vom 15.08.2018 mit Begründung vom 15.08.2018 und Umweltbericht vom 10.08.2018 sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

  1. Eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen

  1. a Von Behörden:
  Regierung von Mittelfranken, Planungsverband Region Nürnberg, Höhere Naturschutzbehörde, Umweltamt, Wirtschaftsreferat, Wirtschaftsförderung Nürnberg, U-Bahnamt, Feuerwehr, Amt für Stadtentwässerung und Umweltanalytik, Stadtplanungsamt Bebauungsplanung, Eisenbahn-Bundesamt, Deutsche Bahn AG

  1. b Von Verbänden:
  - Bund Naturschutz Kreisgruppe Nürnberg
  - Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V.
  - Verkehrsclub Deutschland Kreisverband Großraum Nürnberg

  1. c Aus der Öffentlichkeit:
  - Nürnberg Messe
  - bei einer E-Partizipation eingegangene Bürgerbeiträge

  2. Bodensanierungs-/ Entsorgungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4600, CAMPUS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 06.12.2016
  3. Kampfmittelbeseitigungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4600, CAMPUS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 05.10.2017
  4. Versickerungsgutachten, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 25.07.2013
  5. Ergänzung Versickerungsgutachten, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 20.01.2014
  6. Pflege- und Entwicklungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4635, WGF Landschaft, Stand 09.08.2018 (interne Maßnahmen)
  7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu Bebauungsplänen Nr. 4600 u. 4635; WGF Landschaft, Stand 09.08.2018
  8. Externe Artenschutzmaßnahmen in Waldflächen in der Gemeinde Schwarzenbruck zum Bebauungsplan Nr. 4600, WGF Landschaft, Stand 09.08.2018
  9. Projektentwicklung Nürnberg Südbahnhof, Verkehrs- und Erschließungskonzept zum Modul I (BPlan Nr. 4635), brenner BERNARD ingenieure GmbH, Stand 18.07.2017
  10. Schallgutachten Gewerbe zum Bebauungsplan Nr. 4600, Müller-BBM, Stand 09.08.2018
  11. Schallgutachten Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 4635, Müller-BBM, Stand 09.08.2018
  12. Schallgutachten Sport zum Bebauungsplan Nr. 4600, Müller-BBM, Stand 24.10.2017
  13. Erschütterungstechnische Untersuchung, Müller-BBM, Stand 10.11.2017
  14. Einwirkung von elektromagnetischen Feldern, Müller-BBM, Stand 03.11.2017
  15. Klimagutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand 07.04.2017
  16. Potentialanalyse Energie, ingenieurbüro hausladen gmbh, Stand 16.06.2014

Im Großteil der 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 eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und bewertet.
Die Würdigung der einzelnen Belange führt nicht zu einer Änderung der Planung.
Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander soll die vorliegende Planung für den Bereich Brunecker Straße West in unveränderter Form fortgeführt werden. Begründung und Umweltbericht werden redaktionell ergänzt.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet in den Gemarkungen Gibitzenhof und Gleißhammer und grenzt unmittelbar südlich an die Innenstadt an. Er hat eine Größe von ca. 35 ha und bildet den nordwestlichen Teil des 91 ha großen, im Norden durch die Ingolstädter Straße, im Nordwesten durch die Hasenbucksiedlung, im Südwesten durch den Rangierbahnhof und Betriebsanlagen der DB AG, im Südosten durch die Rangierbahnhofsiedlung und im Osten durch die Münchener Straße und den Volkspark Dutzendteich begrenzten, zu entwickelnden Gesamtareals. Im Südwesten wird er von der U-Bahntrasse begrenzt. Im Umgriff ist außerdem die im Südosten gelegene erforderliche Ausgleichsfläche sowie die angrenzende Kleingartenanlage am südlichen Ende der Brunecker Straße enthalten.

Das Gesamtareal des ehemaligen Nürnberger-Südbahnhofs ist weitestgehend eben. An den Grenzen zu umliegenden Gebieten (wie Hasenbuck im Nordwesten oder zu den Bahndämmen) sind Höhenunterschiede vorhanden. Die höchste Erhebung im Gebiet selbst von knapp 15 m ist der sog. „Kümmelberg“, bei welchem es sich um aufgeschütteten Bauschutt und Bodenmassen handelt. Insgesamt ist ein leichtes Gefälle von West nach Südosten erkennbar.
Teile des Areals werden derzeit noch gewerblich genutzt. Es finden sich ein Betrieb der Druckverarbeitung, mehrere Recyclingbetriebe sowie ein Logistikbetrieb für den Umschlag von fabrikneuen Kfz; daneben noch kleinere Betriebe verschiedener Branchen. Wesentliche Teile des Areals sind inzwischen ungenutzt und liegen derzeit brach. Sämtliche noch ansässigen Betriebe besitzen Miet- oder Pachtverträge mit befristeter Laufzeit.
Weiterhin sind im Plangebiet verschiedene Kleingartennutzungen im Bereich der Nerzstraße, am südlichen Ende der Brunecker Straße im Übergang zum Rangierbahnhof sowie im Nordosten (parallel zur Münchener Straße) zu finden.

Die Erschließungssituation des Gebiets ist als unzulänglich zu bezeichnen. Die Verkehrserschließung ist sowohl von ihrer räumlichen Struktur, als auch bzgl. des Ausbauzustandes für eine Intensivierung baulicher Nutzungen ungeeignet, ebenso das Entwässerungssystem.
Gegenwärtig erfolgt die Haupterschließung von Norden über die Ingolstädter Straße, von welcher aus die Brunecker Straße nach Süden zentral das Gebiet erschließt. Weitere Anschlüsse existieren im Westen über die Nerzstraße sowie im Osten an die Münchener Straße.

Folgende Faktoren prädestinieren das Gebiet für eine vollständige städtebauliche Neuordnung und Entwicklung:

- die Lage in unmittelbarer Innenstadtnähe,
- die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung über die Münchener Straße an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz sowie mit direkter Anbindung an die U-Bahn,
- die Nähe zum Volkspark Dutzendteich mit vielfältigen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- sowie umfangreiche freie Flächen mit Eignung zur Deckung städtischer Flächenbedarfe für Wohnen, Gewerbe/ Dienstleistung und Grün.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inclusive der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur).

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:
- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 Ressourcen schonen).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 Radverkehr).
- Die Ausweisung 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 (3.1 Flächensparen).

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken/ Region Nürnberg (RP 7).
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere in den Bereichen des gemeinsamen Oberzentrums (…), hingewirkt werden soll (RP 7 B II 2.2 Wohnungswesen).
- Über den Ausbau geeigneter Stadtteilzentren soll zudem eine Entlastung der Stadtkerne angestrebt werden (RP 7 B II 4.1 Städtebau).
- Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen im großen Verdichtungsraum der öffentliche Personennahverkehr und der nicht motorisierte Individualverkehr vorrangig ausgebaut und gefördert werden (RP 7 B V 1.1.3 Verkehrsleitbild).
- 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 (RP 7 A II 2.5 Ökologisch-funktionelle Raumgliederung).
- Die natürliche Umwelt soll durch ein System von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen erhalten und gefördert werden (RP 7 B I 1.2 landschaftliches Leitbild).

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich wird grundsätzlich nach § 34 BauGB beurteilt.
Ausnahme bildet die südöstliche Hälfte (ca. 3,2 ha) der südlichen Änderungsbereichsfläche, die derzeit als Bahnfläche dargestellt ist. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Die Brunecker Straße wird derzeit noch zur Erschließung von Bahnnutzungen benötigt und verfügt deshalb über eine eisenbahnrechtliche Widmung. Ihre Freistellung soll nach dem Entfall dieser Funktion erfolgen.
Parallel zum südwestlichen Gebietsrand verläuft in Ost-West-Richtung die planfestgestellte Trasse der U-Bahnlinie 1.
Im Änderungsbereich finden sich nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtstädtische Flächenbedarfe

In mehreren Fachgutachten hat die Stadt Nürnberg die aus der absehbaren städtebaulichen Entwicklung resultierenden Flächenansprüche ermittelt und begründet:

- Nach dem Gutachten der GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH zum wohnungspolitischen Konzept Wohnen im Jahr 2025 beträgt der Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2025 rund 183 ha (in der mittleren Prognosevariante). Die Gegenüberstellung von Nachfrage und vorhandenen Potentialflächen zeigt, dass die Flächenreserven nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen. Wenn die Wohnbauflächen nicht in erforderlichem Maße zur Verfügung stehen, wird sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter anspannen. Dies wird eine fortgesetzte dynamische Preisentwicklung zur Folge haben, verbunden mit der Abwanderung eines Teils der Nachfrager ins Umland und wachsenden Marktzugangsproblemen für Haushalte mit geringem Einkommen. Das Gutachten wurde am 29.10.2015 im Stadtplanungsausschuss vorgestellt.
  Die städtebauliche Neuordnung des Areals an der Brunecker Straße soll dieser prekären Entwicklung entgegenwirken.

- Der städtische Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2025 wurde durch das Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 des Gutachters Georg Consulting ermittelt. Dieses Gutachten prognostiziert bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von ca. 80 ha (netto) sowie zusätzlich eine Nachfrage nach Logistikflächen im Umfang von ca. 78 ha. Das Gutachten wurde am 12.03.2015 in einer gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungsausschusses und des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit behandelt.

- Im Masterplan Freiraum, bestehend aus dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept, wird die Entwicklung von neuen qualitätvollen Freiräumen als wichtiges Ziel bei langfristigen städtebaulichen Entwicklungen und kurzfristigen Transformationen definiert. Für die Brunecker Straße wird als entsprechendes Ziel eine „Grüne Mitte“ von ca. 30 ha, inklusive eines 7 – 10 ha großen Stadtteilparks, formuliert. Der Masterplan Freiraum wurde am 12.03.2014 im Umweltausschuss und am 27.03.2014 im Stadtplanungsausschuss behandelt.

Durch die Entscheidung des Freistaates Bayern für einen Universitätsstandort in Nürnberg werden zusätzliche/neue Flächenbedarfe für die Ansiedelung einer Hochschule generiert.
Mit der Auswahl des Areals an der Brunecker Straße als Universitätssitz müssen die Flächenbedarfe für die Hochschule innerhalb der Module IIIa, IIIb und IV mit den Bedarfen an gewerblichen Bauflächen abgeglichen werden.

Eigentumsverhältnisse

Die neu zu ordnenden Flächen befinden sich im Besitz der Aurelis Asset GmbH (vertreten durch Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG).

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. KONZEPT

Ein 2015 durchgeführter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Planungswettbewerb zur „Brunecker Straße (ehem. Südbahnhof)“ in Nürnberg bildet den Ausgangspunkt der zukünftigen Entwicklung des Gesamtareals Brunecker Straße. Gewinner des Wettbewerbs war das Büro West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam.
Deren Planungskonzept stellte die Basis eines auszuarbeitenden Rahmenplans dar. Dieser bildete wiederum die Grundlage für die erforderlichen Bauleitplanverfahren. Für die Flächennutzungsplanänderung wurde er in die entsprechende Darstellungsweise „übersetzt“.
Auf Grund der aktuellen Bedarfe an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe, aber auch für innerstädtische Freiflächen, sollte die Baurechtsschaffung forciert werden. Deshalb sollten die einzelnen Planverfahren nicht nacheinander, sondern so weit als möglich zeitparallel durchgeführt werden. Die Bearbeitung des Gesamtgebietes in Teilabschnitten soll die Baurechtsschaffung zusätzlich beschleunigen.

Das Gesamtareal ist aus gesamtstädtischer Sicht ein Bindeglied zwischen der Nürnberger Innenstadt und dem Volkspark Dutzendteich.
Zentrales Element des Entwurfs von West 8 ist ein Grünzug vom Hasenbuck zum Dutzendteich, bestehend aus einer „Grünen Mitte“ und einem „Aktivpark“.
Die „Grüne Mitte“ im Westen dient mit ihren Spielplätzen und den mit Bäumen bestandenen Rasenflächen vor allem als Nachbarschaftstreff und der Quartiersbildung.
Der „Aktivpark“ im Osten dient mit seinem Sportflächenangebot und mit Raum für lärmintensivere Veranstaltungen der Bewegung. Dieser Parkbereich kann quartiersübergreifend genutzt werden und steht ähnlich wie der Volkspark Dutzendteich allen Nürnbergern zur Verfügung.
Ein weiterer Grünbereich liegt im Süden des Gebiets, in der Nähe des Rangierbahnhofs. Diese Grünflächen dienen vorwiegend dem ökologischen Ausgleich und dem Artenschutz.
Die Kleingartensiedlungen am Ende der Brunecker Straße sowie an der Nerzstraße sollen erhalten werden.
Die Freiräume mit ihren unterschiedlichen Charakteristiken können als Struktur- und Gestaltgerüst für einen langfristig flexiblen Städtebau fungieren.

Nach dem Stufenkonzept von AS&P erstrecken sich zwischen den Grünbereichen Siedlungsgebiete, die in vier selbständige Module unterteilt werden können, für die gemäß Wettbewerbsergebnis von 2015 folgende Nutzungen vorgesehen waren:

- Modul 1:
  Wohnen am Hasenbuck, südöstlich direkt angrenzend an die Hasenbucksiedlung mit dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätzen etc.
- Modul 2:
  gewerbliche Bauflächen zwischen der Ingolstädter Straße und dem zentralen Grünzug
  Die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich soll eine ggf. südlich angrenzende Wohnnutzung von der großflächigen Einzelhandelsnutzung nördlich der Ingolstädter Straße (Möbelhaus) abschirmen. Zudem ist dieser Bereich über die Ingolstädter Straße unmittelbar an die Münchener Straße angebunden (ohne dass Wohnbereiche tangiert werden) und eignet sich auch deswegen für gewerbliche Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen.
- Modul 3:
  gewerbliche Bauflächen im südlichen Bereich des Gebiets. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für Wohnnutzung ungeeignet.
- Modul 4:
  der zentrale Bereich, dessen künftige Nutzung noch variabel ist

Diese modulare Grundstruktur besitzt ein hohes Maß an Resilienz und ermöglicht diverse Entwicklungsoptionen.

Für das Modul westlich der Brunecker Straße (Modul I) sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:
Das Areal westlich der Brunecker Straße soll eine Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlungen Hasenbuck und Rangierbahnhof sein, jedoch über ein eigenständiges und vielfältiges Erscheinungsbild verfügen. Die mit dem Bestand kontrastierende heterogene Gebäudestruktur soll bei der Eingliederung in die Nachbarschaft helfen.
Außerdem soll sie die Entstehung eines gemischten Quartiers fördern, das auch den Bedürfnissen nach Nahversorgungseinrichtungen der umgebenden Siedlungen Rechnung trägt. Ein inklusiver, in seinen Nutzungen vielfältiger und breit aufgestellter Stadtteil soll allen Bewohnern Nürnbergs gleichermaßen als Wohnort zur Verfügung stehen. Grundidee ist eine Stadt der kurzen Wege mit quartiersnahen Versorgungsangeboten sowie Schulen und Betreuungseinrichtungen.
Um eine adäquate Bevölkerungsdichte zu erhalten wird eine hohe Bebauungsdichte mit einem Mix unterschiedlicher Wohnformen vorgeschlagen. Diese Dichte soll ein Subzentrum schaffen, das die umliegenden Wohnquartiere miteinander verknüpft.
Das Quartier soll städtebaulich so geordnet werden, dass dessen Bewohner vor schädlichen Umwelteinflüssen wie Lärm oder Luftverschmutzung geschützt werden.
Als primäre Erschließung wird die Nutzung von Fahrrad und ÖPNV angestrebt.

Da der Freistaat Bayern, die Stadt Nürnberg und Aurelis in einer Kooperationsvereinbarung 2018 übereingekommen sind, im Entwicklungsgebiet „Brunecker Straße“ die neu zu gründende Universität Nürnberg im Bereich der Module III a, III b und IV anzusiedeln, wird der Umgriff des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 8a entsprechend angepasst.
Damit das Verfahren zügig weiterbetrieben werden kann, wird der Änderungsbereich um die Fläche des Moduls IIIb, welche bisher einer gewerblichen Nutzung zu geführt werden sollte, reduziert. Dort sollen zukünftig universitäre und ergänzende Einrichtungen durch den Freistaat Bayern errichtet werden. Details hierfür wird jedoch erst ein für 2019 geplanter Wettbewerb ergeben.
Die ursprünglichen Planungsziele für Modul I werden durch die angestrebte Universitäts-Ansiedelung nicht tangiert.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Eine Mischung von Wohnen, Dienstleistung/ Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen sowie Grünflächen versucht den aktuellen Flächenbedarfen gerecht zu werden.
Der entstehende Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen und Betreuungseinrichtungen soll vor Ort abgedeckt werden.

I.4.3. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gesamtgebiet ist hervorragend geeignet, um die städtischen Siedlungsflächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe zumindest teilweise abzudecken. Auch die dringend notwendige städtebauliche Integration und Anbindung der Hasenbucksiedlung an den Volkspark Dutzendteich wäre ohne eine grundlegende Neuordnung nicht möglich. Die Umsetzung des Moduls I stellt hierfür den ersten Schritt dar.
Selbst eine Neunutzung der aktuell ungenutzten Flächen und Einzelgrundstücke im Gebiet würde an dieser funktionalen Schwäche nichts ändern; Grundstückszuschnitte und Erschließungsanlagen genügen nicht annähernd heutigen Anforderungen. Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Entwässerungsanlagen sind unzureichend und dringend sanierungsbedürftig.
Erhebliche Vorschädigungen des Geländes durch bereits erfolgte Veränderungen (Rückbau von Gleisen, Gebäudeabbrüche) am noch nicht hochwertig entwickelten Areal machen die geplante städtebauliche Entwicklung der Fläche zusätzlich sinnvoll. Ohne eine städtebauliche

Neuordnung des Gesamtareals würde in der Mitte Nürnbergs eine nicht entwickelte bzw. mindergenutzte extrem große Restfläche (Brache) verbleiben, durch die die bestehenden angrenzenden Nutzungen dauerhaft starken Immissionen (wie Lärm) 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 Siedlungs- und Gewerbegebieten an anderer Stelle, allerdings ohne vergleichbare Standortvorteile, wäre vermutlich ebenso mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

I.4.4. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Stadtgebiet Nürnberg wurde hinsichtlich möglicher Standorte untersucht, die sich ähnlich wie das Gesamtareal Brunecker Straße eignen, zur Reduzierung des vorhandenen Bauflächendefizites beizutragen.
Es wurde deshalb die Betrachtung des Gesamtgebietes vorgenommen, weil es ein städtebaulich und funktional zusammenhängendes Konstrukt darstellt, und somit eine separate Prüfung von Alternativen zu einzelnen Teilbereichen nicht zielführend wäre.
Ergebnis der Prüfung war, dass im gesamten Stadtgebiet derzeit keine verfügbaren Flächen in einer vergleichbaren Größenordnung und mit identischen Standortvorteilen existieren, die ein ähnliches Potenzial besitzen, einen nicht unerheblichen Teil der Bedarfe an Bauflächen so zeitnah abzudecken wie das Areal an der Brunecker Straße.
Denn neben der Stadt Nürnberg ist auch die Grundstückseigentümerin gewillt, die Entwicklung mitzutragen und eine zügige Umsetzung voranzutreiben.

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):

- Die Variante einer vollständigen Bebauung des Areals ohne Grün- und Freiflächen würde die Ziele der städtischen Freiraumplanung und die heutigen Anforderungen an hochwertige Wohnsiedlungen und auch Gewerbegebiete ignorieren.
- Die Variante, auf Bebauung zu verzichten und das Gebiet einer vollständigen Freiflächennutzung zu zuführen, ließe die städtischen Siedlungsflächenbedarfe unberücksichtigt und widerspräche dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 Abs.5 S.3 BauGB). Die Finanzierung wäre völlig unklar, da die erheblichen Kosten für die Aufbereitung des Areals als nutzbare Grün- und Freifläche nicht durch Einnahmen aus der Veräußerung baureifer Flächen und Grundstücke gedeckt wären.
- Ein Verzicht auf Entwicklung, d.h. die Beibehaltung des bestehenden Zustands, würde bedeuten, dass vorhandene Potenziale der Fläche hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet verschenkt würden und sich z.T. schon vorhandene städtebauliche Missstände, wie die starke funktionale Schwäche, die das Gebiet heute aufweist, verfestigen könnten und sich Trading-down-Effekte auch in umliegenden Stadträumen ergeben könnten.

I.5. INHALT DER ÄNDERUNG

I.5.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

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. Die Fläche westlich der Münchener Straße ist als eine Grünfläche dargestellt, daran anschließend als Bahnanlage.

Hinzu kommen die Darstellungen einer übergeordneten Freiraumverbindung vom Hasenbuck zum Volkspark Dutzendteich und die der U-Bahnlinie. Mehrere Flächen im Bereich der Bauflächendarstellungen sind gekennzeichnet als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet oder als entsprechende Verdachtsflächen.
Die südöstliche Fläche wird von einer Richtfunkstrecke tangiert.

I.5.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Die zwei neuen in Ost-West-Richtung verlaufenden breiten Grünflächen werden das „grüne" Rückgrat des neuen Stadtteils bilden. Der westliche Bereich der südlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah") wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.
Der nördliche Grünzug soll die Funktion einer öffentlichen Park- und Grünanlage besitzen, der südliche dem ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie der Grünflächenvernetzung dienen. Dieser wird daher als Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems dargestellt werden. (Nutzungsbeschreibung s. I.4.1)
Im nördlichen Grünzug soll eine übergeordnete Freiraumverbindung etabliert werden, die östlichen Teil des Lückenschlusses von bestehenden Verbindungen am Hasenbuck und Silberbuck bildet und die die bisher dargestellte Verbindung entlang der U-Bahnlinie ergänzen soll. Neben der zukünftigen Straßenbahntrasse, die teilweise parallel zur Brunecker Straße entlang deren Ostseite verlaufen soll, soll zusätzlich eine gliedernde Grünverbindung angelegt werden.
Die bisher dargestellte übergeordnete Freiraumverbindung entlang der U-Bahnlinie vom Hasenbuck zum Volkspark Dutzendteich wird ebenso wie die U-Bahnlinie und Richtfunkstrecke übernommen. Ihre konkrete Lage wird in nachgelagerten planungsrechtlichen Verfahren festzulegen sein.
Für den Standort einer geplanten Schule und eines Sportplatzes wird eine Fläche für Gemeinbedarf unmittelbar südlich der Ingolstädter Straße mit den Zweckbestimmungen Schule und sportlichen Zwecken dienende Einrichtung dargestellt.
Nordöstlich davon soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.
Weitere integrierte Einzelhandelsstandorte werden sich in den westlichen Wohnbauflächen befinden.
Wohnbauflächen werden zwischen der Nerz-/ Brunecker Straße und dem nördlichen Grünzug sowie im Gebietszentrum südlich dieses Grünzuges dargestellt.
Auf eine Darstellung der noch nicht entwidmeten Brunecker Straße wird verzichtet, da ihre Entwidmung auf Grund des Entfalls des Widmungsgrundes in absehbarer Zeit erfolgen und sie Teil der Gebietserschließung werden soll.
Eine Richtfunkstrecke sowie die U-Bahntrasse werden in die Darstellung nachrichtlich übernommen.
Da diverse Grundstücke im Änderungsbereich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in den einzelnen Nutzflächen Kennzeichnungen vorgenommen, die auf weitergehende notwendige Untersuchungen bzw. eine entsprechende Berücksichtigung in nachgelagerten Planungsebenen hinweisen sollen.
Zudem werden alle im Änderungsbereich derzeit vorhandenen bzw. im Rahmen der Bauleitplanverfahren kartierten Schutzgebiete/ -objekte nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dargestellt.
Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sollen durch eine textliche Darstellung in der Planlegende vorbereitend gesichert werden. Die konkrete Festlegung und planungsrechtliche Sicherung wird durch rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4635 (Hasenbuck-Süd) erfolgen.

I.5.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des FNP-Änderungsbereichs beträgt ca. 35 ha und umfasst den nordwestlichen Teil des Gesamtareals sowie die südliche in Ost-West-Richtung verlaufende, dem ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleich dienende Grünfläche.

Bisherige Darstellung:

Art der Nutzung	**Flächengröße in ha**
gewerbliche Baufläche	**15,98 ha**
Bahnanlage (nördlich)	**9,27 ha**
Bahnanlage (südlich)	**9,31 ha**
Grünfläche	**0,17 ha**
Summe	**34,73 ha**

Zukünftige Darstellung:

Art der Nutzung	**Flächengröße in ha**	bisher
Wohnbaufläche	**18,27 ha**	Gewerbefläche 10,07 ha Bahnfläche (nördlich) 8,20 ha
Fläche für Gemeinbedarf	**1,59 ha**	Gewerbefläche
Sonderbaufläche	**2,32 ha**	Gewerbefläche
Grünfläche - Park	**3,07 ha**	Gewerbefläche 2,00 ha Bahnfläche (nördlich) 1,07 ha
Grünfläche - Schwerpunktgebiet Landschaftsentwicklung/ Biotopverbundsystem (Ausgleich)	**7,77 ha**	Bahnfläche (südlich) 7,60 ha Grünfläche 0,17 ha
Grünfläche - Kleingärten	**1,47 ha**	Bahnfläche (südlich)
Bahnfläche	**0,24 ha**	Bahnfläche (südlich)
Summe	**34,73 ha**	

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Als wesentliche Auswirkungen der Planung sind zu nennen:

- Durch die Konversion einer mindergenutzten, zu großen Teilen brachliegenden innerstädtischen Fläche werden neue innenstadtnahe Siedlungsflächen für Wohnnutzungen geschaffen. Dadurch wird der Außenbereich geschont (§ 1a Abs.2 BauGB).
- Die isolierte randständige Lage der Hasenbucksiedlung wird aufgehoben. Durch die Wohnbebauung im unmittelbar angrenzenden Modul I wird die Siedlung um eine eigenständige Wohnsiedlungseinheit erweitert; wodurch sich auch genügend Potenzial für nachhaltig leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen bildet. Der Bedarf an Schul- und Betreuungseinrichtungen wird dabei vor Ort sichergestellt.
- Der nördliche Grünzug schafft eine gebietsübergreifende Freiraumverbindung zum Volkspark Dutzendteich und dient der Naherholung. Er ergänzt außerdem das innerstädtische Grün- und Freiflächenangebot und reduziert damit gleichzeitig das Grünflächendefizit in der Südstadt. Durch das Konzept des Parks mit vielfältigen Angeboten an Spielplätzen und Sportflächen wird einer Unterversorgung sowohl im Gebiet als auch in der Umgebung entgegengewirkt. Im Änderungsbereich 8a wird der Park vor allem als Nachbarschaftstreff und der Quartiersbildung dienen.
- Die geplanten Wohnbauflächen werden Lärmimmissionen 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 Regelungen oder Maßnahmen untersucht werden, die der besonderen städtebaulichen Situation einer

urbanen Wohnlage im Einzelfall gerecht werden. Die endgültige Konfliktlösung wird auf das nachfolgende Verfahren verschoben.
Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist der Konflikt sachgerecht lösbar, wenn die Lärmwerte zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können. Dafür erforderliche 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.
Im vorliegenden Fall ist nicht zu befürchten, dass der Bauleitplan nicht vollzugsfähig sein wird (Erforderlichkeit der Planung).

- 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.
- Der Eingriff in floristisch und faunistisch wertvolle Bereiche im Änderungsbereich durch die geplanten Wohnbauflächen generiert den Bedarf umfangreicher Ausgleichs- und Kompensationsflächen.
  Diese können gebietsintern nur räumlich getrennt von den Naherholungsflächen im Norden in der südlichen Grünfläche („Lichtenreuth naturnah“) gemäß dem beschlossenen Planungskonzept geschaffen werden, um ihrer Funktion (Grünflächenvernetzung, Artenschutz/ CEF-Maßnahme, Ausgleich für geschützte Biotope, etc.) gerecht werden zu können. Zusätzlich muss gebietsextern eine weitere artenschutzrechtliche FCS-Maßnahme (Herstellung von großflächigen Ersatzhabitaten für die Zauneidechse und die Schlingnatter) auf Waldflächen der Gemeinde Schwarzenbruck realisiert werden.
  Die o.g. Maßnahmen sind unerlässlich für die bauliche Entwicklung des Moduls I.
- Die südliche Grünfläche stellt auch zusammen mit anderen Maßnahmen sicher, dass der avisierte Grünflächenanteil im Gebiet erreicht wird.
  Isoliert für das Modul I betrachtet, kann sogar eine Überschreitung verzeichnet werden.
- Die Brunecker Straße wird zukünftig Teil der Gebietserschließung sein und somit ihre Darstellung entsprechend den zukünftigen Nutzungen erfolgen.
  Ihre bisherige Funktion, die Erschließung von DB Nutzungen, wird mit dem Bau einer Ersatzerschließung obsolet werden. Für den Übergangszeitraum, bis diese direkte Anbindung an die Münchener Straße hergestellt ist, wird sie gewidmet bleiben und wie bis dato genutzt werden.
  Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird, um dem Rechnung zu tragen, die gewidmete Bahnfläche in den Bebauungsplan Nr. 4635 nachrichtlich übernommen.

I.7. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese sieht im Gesamtkonzept eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vor. Hierzu wurde im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 28.04.2016 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 eingeleitet und parallel am 26.04.2017 im Stadtrat die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (Änderung 8a) beschlossen.
Die flächenhaften Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen/ Bahnanlagen im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Brunecker Straße entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen des Bahnbetriebs, den Nutzungsabsichten des Eigentümers und der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Nürnberg.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, die gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein müssen. Da der wirksame FNP im Bereich der Brunecker Straße nicht die angestrebte Entwicklung darstellt, wird dessen Teilbereichs-Änderung notwendig. Mit der vorliegenden Änderung werden im Planungsbereich im Wesentlichen die bisherigen Darstellungen als gewerbliche Baufläche und Bahnfläche in Wohnbaufläche, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche geändert. Mit dieser Änderung ist es dann möglich, den Bebauungsplan Nr. 4635 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der vorliegende Umweltbericht wurde zur ersten FNP-Teiländerung (8a. Änderung) erstellt und ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Änderungsbereich und die Schutzgüter, die im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung angeführt und die Erforderlichkeit konkreter Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung den nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken (vgl. Kapitel 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen). Die detaillierte Auflistung der vorgesehenen Maßnahmen sowie die Sicherung durch Bebauungsplanfestsetzung und vertragliche Regelungen (Städtebaulicher Vertrag) erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4635 und des zugehörigen Umweltberichts.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Mensch/ Erholung, Luft, Klima sowie Kultur-/ Sachgüter sind bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die umfangreichen Bodensanierungen wird hinsichtlich der Bodenbelastung durch Schadstoffe eine wesentliche Verbesserung erreicht, wodurch die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann. Die angestrebte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich positiv aus und ist als Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation anzusehen. Durch die städtebauliche Neuordnung mit der Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen ist eine wesentliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Weiterhin ergibt sich hierdurch ebenfalls eine Neuschaffung von 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.

Für das Schutzgut Mensch/ Lärmbelastung sind im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich nachteilige Auswirkungen festzustellen, da verschiedenster Gewerbe- und Verkehrslärm von innen und außen auf den Änderungsbereich einwirkt. Hier sind auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung vorzusehen, so dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Tag- und Nachtzeitraum erreicht werden.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind mit der Umsetzung der Planung im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich nachteilige Auswirkungen festzustellen. Für beide Schutzgüter gilt es, die Eingriffe durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren bzw. zu kompensieren. Der anfallende Bedarf in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäß § 1a BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), den Ausgleich

für die Überplanung von gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopflächen sowie auf den artenschutzrechtlichen Ausgleich soll im Bereich der südlichen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ sowie auf einer plan-/stadtgebietsexternen Ausgleichsfläche abgedeckt werden. Weiterhin werden durch die Planung Waldflächen überplant; der weitere Umgang wird diesbezüglich auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 4635 abgearbeitet.

Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung 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. Erforderliche Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen (FCS) werden entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 4635) detailliert dargestellt.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich nachteilig
Tiere	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Mensch /menschl. Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärmbelastung	erheblich nachteilig
• Luft	nicht erheblich
• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Klima	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung

Nürnberg, den 15.01.2019
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt