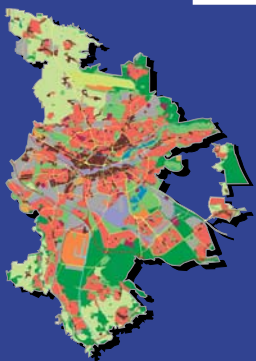


# Neues aus dem Baumeisterhaus



## Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

Grundlagen und Entwicklungsziele

Nürnberg

BAUREFERAT



Die Stadt Nürnberg hat einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufgestellt. Das vorherige Planwerk war zur Zeit der Einleitung der Fortschreibung 30 Jahre alt und damit keine Grundlage für die Stadtentwicklung mehr. Dazu kamen die Anforderungen, eine qualifizierte Landschaftsplanung einzuarbeiten und die Trendwende vom Flächenwachstum zur großräumigen Innenentwicklung.

Warum ist ein neuer Flächennutzungsplan erforderlich? Die Bevölkerung in der Region wächst seit Jahren kontinuierlich. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nürnberg hielt mit diesem Wachstum jedoch nicht Schritt. Ursache hierfür war unter anderem ein zu geringes Bauflächenangebot in der Stadt. In der Folge verlor Nürnberg mehr Bewohner an das Umland, als zuzogen. Diese „Abstimmung mit dem Möbelwagen“ verursacht hohe volkswirtschaftliche Kosten durch ein hohes Pendleraufkommen mit allen damit verbundenen Belastungen für die Stadt, ihre Bewohnerinnen und Bewohner.



Die Verteilung des regionalen Siedlungsflächenbedarfs für Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Grünflächen erfordert daher die gezielte Sicherung zusätzlicher Flächen im Stadtgebiet auf der Grundlage von Vorausschätzungen und Prognosen der künftigen Entwicklung. Diese werden von der aktuellen Entwicklung bestätigt: Seit November 2006 hat Nürnberg wieder mehr als 500 000 Einwohner.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte dabei unter dem Leitbild „Entwicklung findet innen Stadt“: Der Innenentwicklung und der Nutzung bereits vorhandener Potentiale wurde ein hoher Stellenwert eingeräumt, die Inanspruchnahme des Außenbereichs auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Bauliche und ökologische Aspekte und Bedürfnisse wurden von Anfang an gleichwertig behandelt.

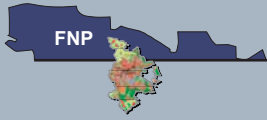
Nach einem länger andauernden Planungsverfahren wurden, auf der Basis eines Entwicklungskonzeptes, die Bürgerinnen und Bürger über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus beteiligt. Im März 2006 ist der neue Flächennutzungsplan wirksam geworden. Damit hat Nürnberg ein wichtiges räumliches Instrument an der Hand, um die gewerbliche Entwicklung, die verkehrlichen Anforderungen, die Schaffung von Wohnraum und die Erhaltung und Förderung von Grün- und Freiflächen nachhaltig und aktiv steuern zu können.

Mit der vorliegenden Broschüre möchte ich Sie über die Planungsgrundlagen und die grundsätzlichen Entwicklungsziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan informieren.

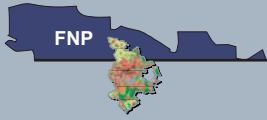
Nürnberg, Januar 2007

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Baumann', with a long horizontal flourish extending to the right.

Wolfgang Baumann  
Baureferent der Stadt Nürnberg



	Seite
<b>Grundlagen und Entwicklungsziele</b>	4
<b>Entwicklung der Gesamtstadtplanung in Nürnberg</b>	7
<b>Einbindung des FNP in die Planungshierarchie</b>	8
<b>Aufstellungsverfahren FNP Nürnberg</b>	13
- Vergleichende Darstellung: Verfahrensablauf BauGB 1998 / BauGB 2004	
<b>Umsetzung des FNP</b>	
- Aufgaben	15
- Überprüfung der Einwohner-/ Haushaltsentwicklung	16
- Bilanzierung der Nutzungsarten	17
- Überprüfung der Bauflächeninanspruchnahme	18
- Weiterentwicklung und Aktualisierung	19
<b>Wohnen</b>	
- Grundsätze und Ziele	21
- Innenentwicklung	23
- Förderung der Familien	24
- Konversionflächen Bahn	25
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	26
<b>Gewerbe und Arbeit</b>	
- Grundsätze und Ziele	27
- Innenentwicklung	28
- Bausteine für eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik	29
- Wandel von der Industriestadt zum Dienstleistungszentrum	30
- Konversionflächen Bahn	31
<b>Verkehr</b>	
- Leitlinien	32
- Entwicklungsziele für eine stadtverträgliche Verkehrspolitik	33
- Maßnahmen	34
- Nürnberg - Zentraler Schnittpunkt europäischer Verkehrswege	37
<b>Freiraum und Landschaft</b>	
- Entwicklungsziele der nachhaltigen Landschaftsplanung	38
- Aufgaben des Landschaftsplanes	40
- Landschaftsentwicklung	41
- Grünflächenentwicklung	43
<b>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</b>	
- Grafische Darstellung	45
- Flächennutzungsplan Bilanz	46



## Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist nach dem Baugesetzbuch als vorbereitender Bauleitplan das Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der räumlichen Entwicklung in der Stadt. Er wird unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung aufgestellt. Der FNP regelt die Art der Bodennutzung nach Bauflächen, Flächen für öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Sportanlagen, Kultur- und Versorgungseinrichtungen, Verkehrsflächen, sowie Grün- und Erholungsflächen, Landwirtschaft und Wald.

Eine neue Qualität erhält der FNP durch die Vorgaben des Bayerischen Naturschutzgesetzes mit der Integration des Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ihren Grundzügen auf der Ebene der räumlichen Planung dar. Ergänzend hierzu werden Flächen zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft im FNP dargestellt.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften werden in den FNP nachrichtlich übernommen. Hierzu zählen z. B. Wasserschutzgebiete. In Aussicht genommene Festsetzungen dieser Art werden im FNP vermerkt. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sind nicht Bestandteil des FNP-Verfahrens und unterliegen nicht der kommunalen Abwägung.

Der FNP begründet noch keine Bauansprüche für die Grundstückseigentümer, er bindet aber die Gemeinde und andere öffentliche Planungsträger bei späteren Entscheidungen. Erst der Bebauungsplan/Grünordnungsplan schafft verbindliches Recht. Er ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

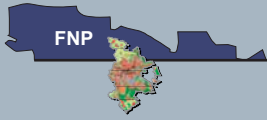
## Grundsatz der offenen Planung

Mit der Einleitung des FNP - Verfahrens wurde gleichzeitig die Beteiligung der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig und umfassend in Form von sog. **Runden Tischen** in den einzelnen Stadtteilen festgelegt. Im Sinne einer offenen Planung wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich bereits in der Vorbereitungsphase der Planung zu informieren und Wünsche, Anregungen, Zielvorstellungen und Bedenken in die Planung einzubringen.

Es wurden stadtteilbezogen 25 Runde Tische durchgeführt. Insgesamt nahmen etwa 1.500 Bürgerinnen und Bürger teil. Eine Reihe von Einzelproblemen, die in den Runden Tischen zum Flächennutzungsplan nicht gelöst werden konnten, wurde in nachfolgenden Veranstaltungen mit den Betroffenen nochmals diskutiert.

Die offene Planung mit den Runden Tischen und Nachfolgeveranstaltungen ist insgesamt trotz des erheblichen personellen, organisatorischen und auch finanziellen Aufwandes für die Vorbereitung und Durchführung der Veranstaltungen sehr gut geeignet, um frühzeitig über die anstehenden Planungen und deren Auswirkungen zu informieren und die Bürgerinnen und Bürger mit ihren Vorstellungen, Wünschen und Anregungen von Anfang an in die Planung einzubeziehen.

Auf der Basis des Entwicklungskonzeptes Nürnberg 2000 wurden die Rahmenbedingungen und gesamtstadtbezogenen Aspekte wie Bevölkerungsentwicklung, Bedarfsrechnungen für Wohnen und Gewerbe sowie die Entwicklungsziele für Natur und Landschaft sowie Verkehr überprüft und aktualisiert. Die überarbeiteten Grundlagen wurden in einem **öffentlichen Expertenhearing** unter Beteiligung der im Nürnberger Stadtrat vertretenen Fraktionen und Einzelstadträte zur Diskussion gestellt.



## Nachhaltige Planung

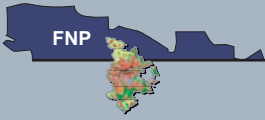
Ein aktueller und an vorsorgenden Ansprüchen ausgerichteter Flächennutzungsplan ist für die städtebauliche, soziale, ökologische und ökonomische Entwicklung der Stadt uneingeschränkt notwendig. Er ist die Grundlage für eine geordnete Entwicklung der Stadt Nürnberg.

Das Baugesetzbuch verlangt ausdrücklich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Dies bedeutet, dass Siedlungsentwicklung und Freiraumschutz untrennbar miteinander verbunden sind und eine flächenbezogene planerische Steuerung im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfordern.

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit wurde die Bearbeitung des FNP immer unter dem Grundsatz betrieben: Welche Entwicklungen sind stadtverträglich? Die bauliche und verkehrliche Entwicklung muss sich am Bedarf orientieren. Sie kann aber nur so weit gehen, bis die Raumpotentiale an ihre Belastungsgrenze stoßen. Um diese Grenze gar nicht erst zu erreichen, wurden zuerst die vorhandenen Potentiale im Innenbereich bei der Bedarfsdeckung berücksichtigt und die Entwicklungsziele für den künftigen Umgang mit ihnen formuliert .

Die künftige Bodennutzung muss dem Grundsatz der generationenübergreifenden Verantwortung entsprechen. Das bedeutet, dass immer auch bedacht werden muss, welche Konsequenzen sich langfristig auf die nachfolgenden Generationen ergeben. Deshalb stand die Planung zum FNP von Anfang an unter dem Grundsatz, dass ökologische Aspekte und bauliche Aspekte gleichwertig sind. Im Sinne der aktuellen Anforderungen an die nachhaltige Planung sind landschaftsplanerische Aussagen im FNP unerlässlich. Der integrierte Landschaftsplan enthält dabei nicht nur Aussagen zum Freiraum, also zum Außenbereich, sondern setzt sich auch mit dem bebauten Innenbereich auseinander.





## Planungsgrundsätze

### 1. Die Stadt der kurzen Wege

Die auf die sog. Charta von Athen zurückgehende räumliche Trennung der Funktionen Wohnen und Arbeiten ist heute obsolet. Die Stadt der kurzen Wege geht stattdessen davon aus, die Nutzungskategorien Wohnen - Arbeiten - Freizeit zusammenzuführen und in funktionaler Zuordnung räumlich zu organisieren. Im regionalen Maßstab bedeutet dies für die Stadt Nürnberg, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen, um insbesondere junge Familien nicht an das Umland zu verlieren bzw. beruflichen Einpendlern Wohnraum in der Nähe ihres Arbeitsplatzes anzubieten.

Entscheidend für eine Stadt der kurzen Wege ist aber nicht nur die räumliche, sondern auch die zeitliche Nähe der verschiedenen Flächennutzungen. Dem schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr kommt unter diesem Aspekt eine besondere Bedeutung zu. Größere neue Siedlungsflächen sollten also - soweit möglich - im Umfeld bestehender Haltestellen des ÖPNV entstehen oder aber Siedlungsräume werden durch zusätzliche Trassenplanungen, wie etwa die Stadtbahnen nach Erlangen bzw. Worzeldorf/ Kornburg, neu erschlossen.

### 2. Die Stadt als attraktiver Standort für Gewerbe und Dienstleistung

Der Wirtschaftsstandort Nürnberg steht vor großen Herausforderungen angesichts einer weltweit zunehmenden Globalisierung, eines nach wie vor sich vollziehenden Strukturwandels und der sich verschärfenden Konkurrenz von Städten und Regionen. Allen Schwierigkeiten zum Trotz zählt Nürnberg nach wie vor zu den TOP TEN der deutschen Wirtschaftsräume. Um diese Position auszubauen, müssen insbesondere innovative, zukunftsorientierte Unternehmen an Nürnberg gebunden oder für Nürnberg gewonnen werden. Der Flächennutzungsplan hat hierfür die notwendigen Weichen zu stellen, indem durch vorsorgende Sicherung gewerblicher Standorte ausreichend Entwicklungsspielräume geschaffen werden. Priorität ist dabei auf solche Standortbereiche zu legen, die hinsichtlich Infrastruktur und Umfeldqualität besondere Attraktivitäten aufweisen, und die entsprechend ihrer hohen Entwicklungsdynamik weitere Ansiedlungsimpulse auslösen. Der Flughafen im Norden des Stadtgebietes und der Hafen im Süden sind Kristallisationspunkte dieser Art.

### 3. Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Mobilisierung baulicher Entwicklungsreserven im Innenbereich eine zentrale stadtentwicklungspolitische Zielsetzung. Würde der Bedarf an zusätzlichen Wohnbau-

und Gewerbeflächen allein an den Stadträndern oder im landwirtschaftlichen Außenraum befriedigt werden, so wäre gegenüber einer Bebauung im Innenbereich ein deutlich größerer Flächenbedarf für Erschließung und Infrastruktur erforderlich. Die Verdichtung und Umnutzung im Innenbereich erfolgt daher gleichrangig zur Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich.

Die Stadt Nürnberg verfügt über eine ganze Reihe attraktiver Innenentwicklungspotentiale sowohl auf dem gewerblichen Sektor wie auch im Bereich des Wohnungsbaus. Hierzu zählen z.B. die Konversionsflächen von Militär und Post ebenso wie zahlreiche Wiedernutzungsmöglichkeiten im Bestand.

### 4. Siedlungsraum und Freiraum sind gleichwertig

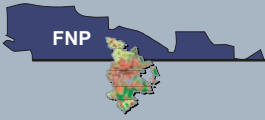
Freiräume sind mehr als die Restflächen einer Stadt, mehr als die Flächen, die einfach übrig bleiben, wenn die baulichen Nutzungskategorien verteilt sind. Die gestiegene Wertschätzung für die Belange des Freiraumes kommt u.a. darin zum Ausdruck, dass das Wohn- und Arbeitsumfeld als weicher Standortfaktor für die Neuansiedlung von Gewerbe- oder Dienstleistungsunternehmen zunehmend an Bedeutung gewonnen hat.

Wenn die Stadt wächst, muss also auch der Freiraum wachsen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte deshalb mit integriertem Landschaftsplan. Themen wie Grünflächenversorgung, Landschaftsentwicklung oder Biotopschutz haben daher Eingang in den Flächennutzungsplan gefunden.

### 5. Erhaltung stadtnaher Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Süden des Stadtgebietes sind historische, über Jahrhunderte gewachsene Kulturlandschaften. Bedeutung haben diese Kulturlandschaften nicht nur als Wirtschafts- und Produktionsstandort für eine Vielzahl von Betrieben, sondern auch als Naherholungsraum der Nürnberger Stadtbevölkerung und als Raum ökologischer Regeneration.

Und als ob dieses Spannungsfeld nicht schon konfliktrichtig genug wäre, werden durch den Flächennutzungsplan jetzt auch noch Ansprüche auf neue Bauflächen formuliert, die die Flächen für die Landwirtschaft weiter einschränken. Trotzdem wurde durch den neuen FNP für die landwirtschaftlichen Betriebe Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen.



Jansenplan 1924



1920

Wirtschaftsplan 1940



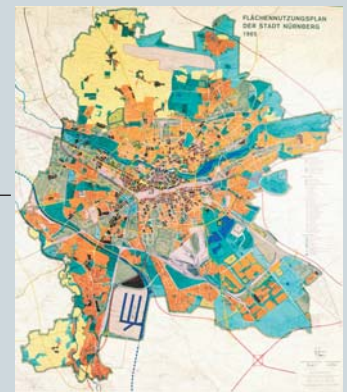
1940

Wirtschaftsplan 1956



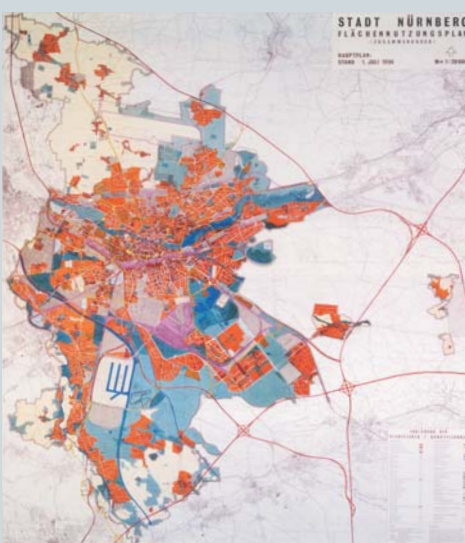
1960

Flächennutzungsplan 1965



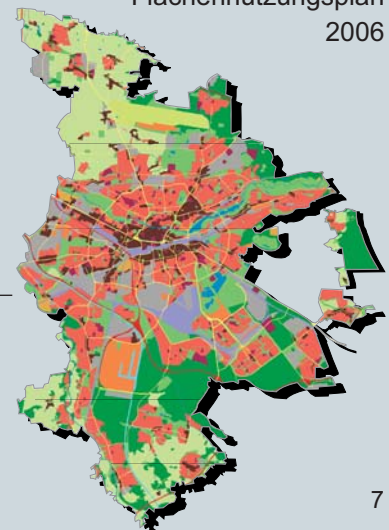
1980

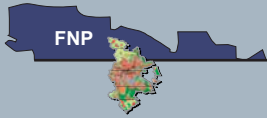
Zusammendruck Stand 1996



2000

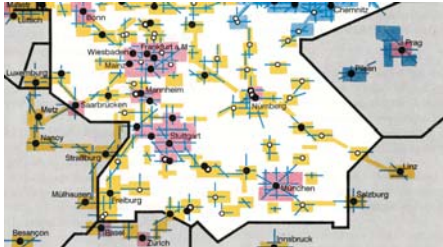
Flächennutzungsplan  
2006





## Raumordnung des Bundes

1 : 2,5 Mio. oder kleiner



Der Bund nimmt seine Kompetenz zur Raumordnung für das Gesamtgebiet der BRD im Wesentlichen über die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) wahr. Die MKRO setzt sich aus dem für Raumordnung zuständigen Bundesminister und den für die Landesplanung zuständigen Ministerien und Senatoren zusammen. Aufgabe der MKRO ist die gegenseitige Unterrichtung und Abstimmung über grundsätzliche Fragen und Positionen der Raumordnung und Raumentwicklung.

Die MKRO formuliert politische Positionen zu grundsätzlichen raumordnerischen Fragen und verfasst Beschlüsse und Empfehlungen zu wichtigen Themen und Zweifelsfragen. Die Entscheidungen der MKRO besitzen keine Rechtswirkung, sind jedoch Empfehlungen mit politischer Bindungskraft.

**Rechtsgrundlage**

Raumordnungsgesetz (ROG)

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Erarbeitung/ Entscheidung**

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung mit Ministerkonferenz für Raumordnung

**Rechtlicher Status**

"Raumordnungspolitische Orientierungsrahmen" (MKRO, 1992)  
 "Raumordnungspolitische Handlungsrahmen" (MKRO, 1995)

## Landesplanung

1 : 250 000



Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung des Staatsgebietes fest. Das LEP enthält insbesondere

- die Einteilung des Staatsgebietes in (Planungs-) Regionen
- die Festlegung von Zentralen Orten
- die Festlegung von (einheitlich zu behandelnden) Gebietskategorien
- die Festlegung von Entwicklungsachsen mit überregionaler Bedeutung

Die inhaltlichen Aussagen des LEP sind in Ziele und Grundsätze differenziert. Die Ziele des LEP stellen verbindliche Vorgaben für die nachfolgenden Planungsebenen dar.

**Rechtsgrundlage**

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

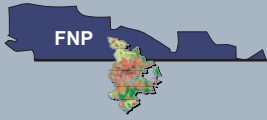
**Erarbeitung/ Entscheidung**

- Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
- Bayerische Staatsregierung, Landtag

**Rechtlicher Status**

Rechtsverordnung





## Regionalplanung

1 : 100 000



Regionalpläne legen unter Beachtung und Konkretisierung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern festgelegten Ziele der Raumordnung die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Planungsregion fest. Die Interessen der kreisfreien Städte, der kreisangehörigen Gemeinden, der Landkreise sowie der Fach- und übrigen öffentlichen Planungsträger werden dabei aufeinander abgestimmt. Zu im LEP vorgegebenen Themen können in Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bestimmt werden (z.B. Abbau von Bodenschätzen, Standorte für Windkraftanlagen.)

**Rechtsgrundlage**

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

Keine Bindungswirkung gegenüber Privaten

**Erarbeitung/ Entscheidung**

- Regionaler Planungsverband

**Rechtlicher Status**

Rechtsverordnung

## Gesamtstadtplanung

1 : 20 000



Aufgaben der räumlichen Gesamtstadtplanung ist die Formulierung der Leitlinien für die künftige räumliche Entwicklung des Stadtgebiets als Grundlage für die Fortschreibung des FNP sowie die Entscheidung über Einzelvorhaben und -projekte.

Die räumliche Entwicklungsplanung stellt durch ihre Aufgabe, Veränderungen zu beobachten, zu analysieren und durch Programme und Konzepte zu steuern, auch eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes auf informeller Ebene dar.

**Rechtsgrundlage**

"informelle Planung" (rechtlich nicht bindend)

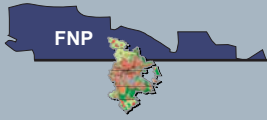
**Öffentlichkeitsbeteiligung**

Einbeziehung der betroffenen stadtrelevanten Gruppen

**Erarbeitung/ Entscheidung**

- Stadtplanungsamt mit Fachdienststellen  
- Stadtrat

**Rechtlicher Status**



## Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

1 : 10 000



### Der FNP

- ist ein vorbereitender Bauleitplan und zeigt mit seinen Inhalten die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die gesamte Stadt nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen auf.
- wird unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt.
- begründet keine Bauansprüche für Grundstückseigentümer. Er bindet aber die Gemeinde und öffentliche Planungsträger.
- übernimmt fachgesetzliche Regelungen als nachrichtliche Übernahme und Vermerke.
- sichert bestehende und künftige Siedlungsflächen.



### Der integrierte Landschaftsplan

- stellt die Erfordernisse und Flächen für Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar.
- stellt die Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems als Schutzzräume zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dar.
- stellt Zielvorgaben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

### Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

### Öffentlichkeitsbeteiligung

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB
- Öffentliche Auslegung §3 Abs.2 BauGB

### Erarbeitung/ Entscheidung

- Stadtplanungsamt mit Fachdienststellen
- Umweltamt (Landschaftsplan)
- Stadtrat

### Rechtlicher Status

- Behördenverbindlichkeit

## Strukturplanung

1 : 2 000, 1 : 5 000



Die Strukturplanung definiert die Planungsebene zwischen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung. Sie stellt für Teilbereiche des Stadtgebietes funktionale und gestalterische Entwicklungsperspektiven dar. Dabei werden Planungsbedarfe und Handlungsschwerpunkte aufgezeigt und problem- und gebietspezifische Lösungsmöglichkeiten entwickelt. Als informelle Planung gewährleistet sie hinsichtlich des Planungsablaufs und der Planungsinhalte im Falle veränderter Rahmenbedingungen ein kurzfristiges und flexibles Reagieren.

Die Strukturplanung dient der verwaltungsinternen Diskussion und Abstimmung sowie als Entscheidungshilfe für das Verwaltungshandeln.

### Rechtsgrundlage

"informelle Planung" (rechtlich nicht bindend)

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Bürgerbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und Stadterneuerung oder projektbezogene, unmittelbare Bürgerinformation

### Erarbeitung/ Entscheidung

- Stadtplanungsamt
- Stadtrat

### Rechtlicher Status

Verwaltungsinterne Bindung durch Stadtratsbeschluss

## Bebauungsplanung

1 : 1 000



Der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) wird aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) entwickelt. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Regelungen zur Gebäudegestaltung sowie Abgrenzungen der Verkehrsflächen. Er regelt damit für jedermann verbindlich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich.

Bestandteil des Bebauungsplans ist der Grünordnungsplan nach Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG), der die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in rechtsverbindliche Festsetzungen umsetzt.

### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

### Öffentlichkeitsbeteiligung

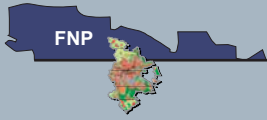
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB

### Erarbeitung/ Entscheidung

- Stadtplanungsamt mit Fachdienststellen
- Umweltamt (Grünordnungsplan)
- Stadtrat

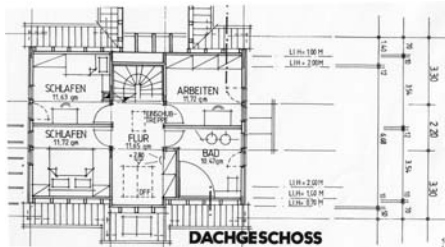
### Rechtlicher Status

Satzung (Ortsrecht)



## Gebäudeplanung

1 : 100



Die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften (planungsrechtliche und sonstige Vorschriften) geprüft. Zum Bauantrag gehören u.a. ein Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte.

Für die planungsrechtliche Beurteilung bestehen 3 Möglichkeiten:

- Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil)
- Außenbereich

### Rechtsgrundlage

Bayerische Bauordnung (BayBO)  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### Öffentlichkeitsbeteiligung

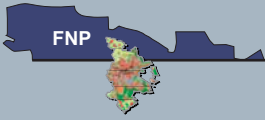
Nachbarbeteiligung

### Erarbeitung/ Entscheidung

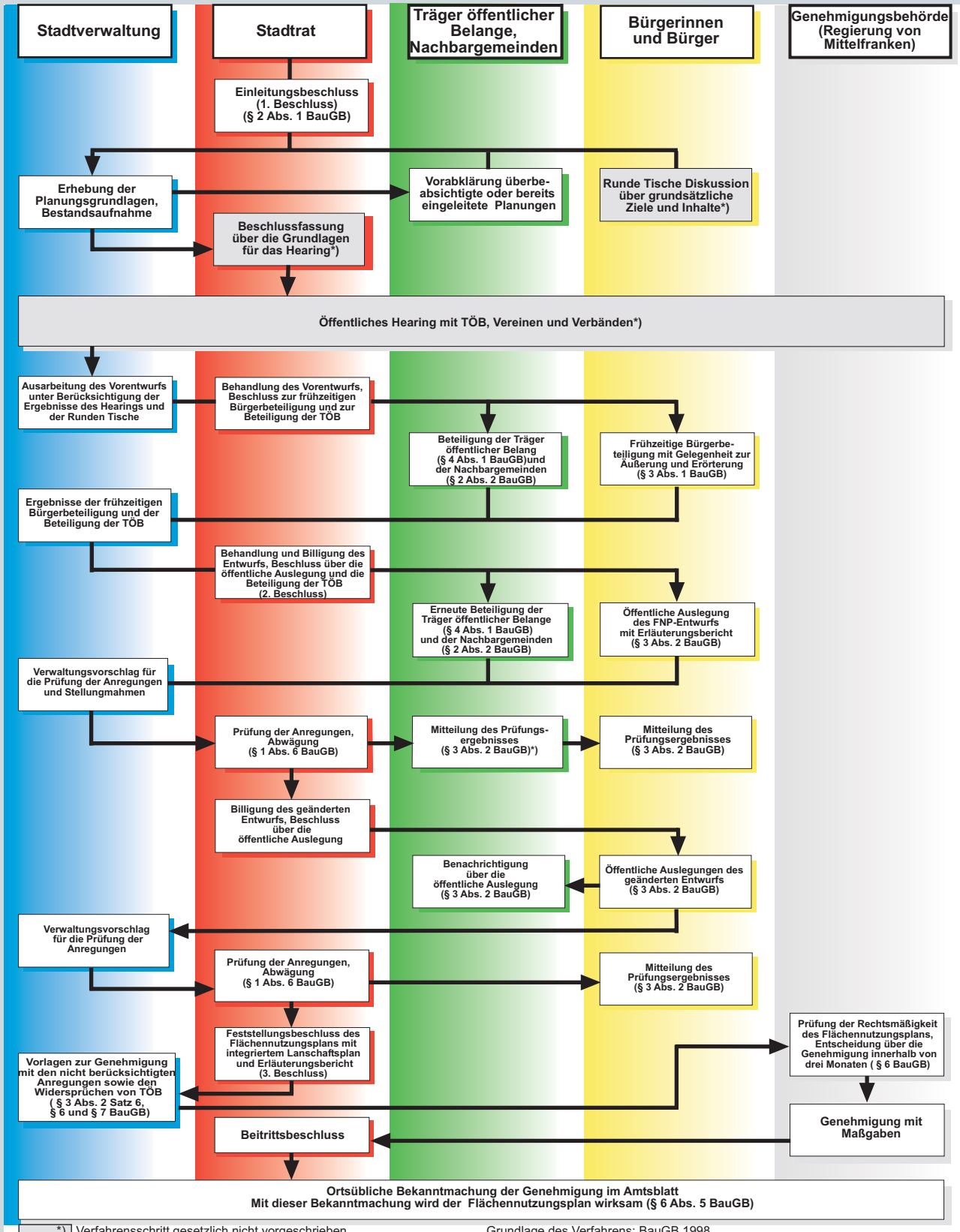
- Bauherr, bzw. beauftragter Architekt
- Bauordnungsbehörde
- Planungsrecht: Stadtplanungsamt

### Rechtlicher Status

Bescheid



## Verfahrensablauf und Beteiligte nach BauGB 1998

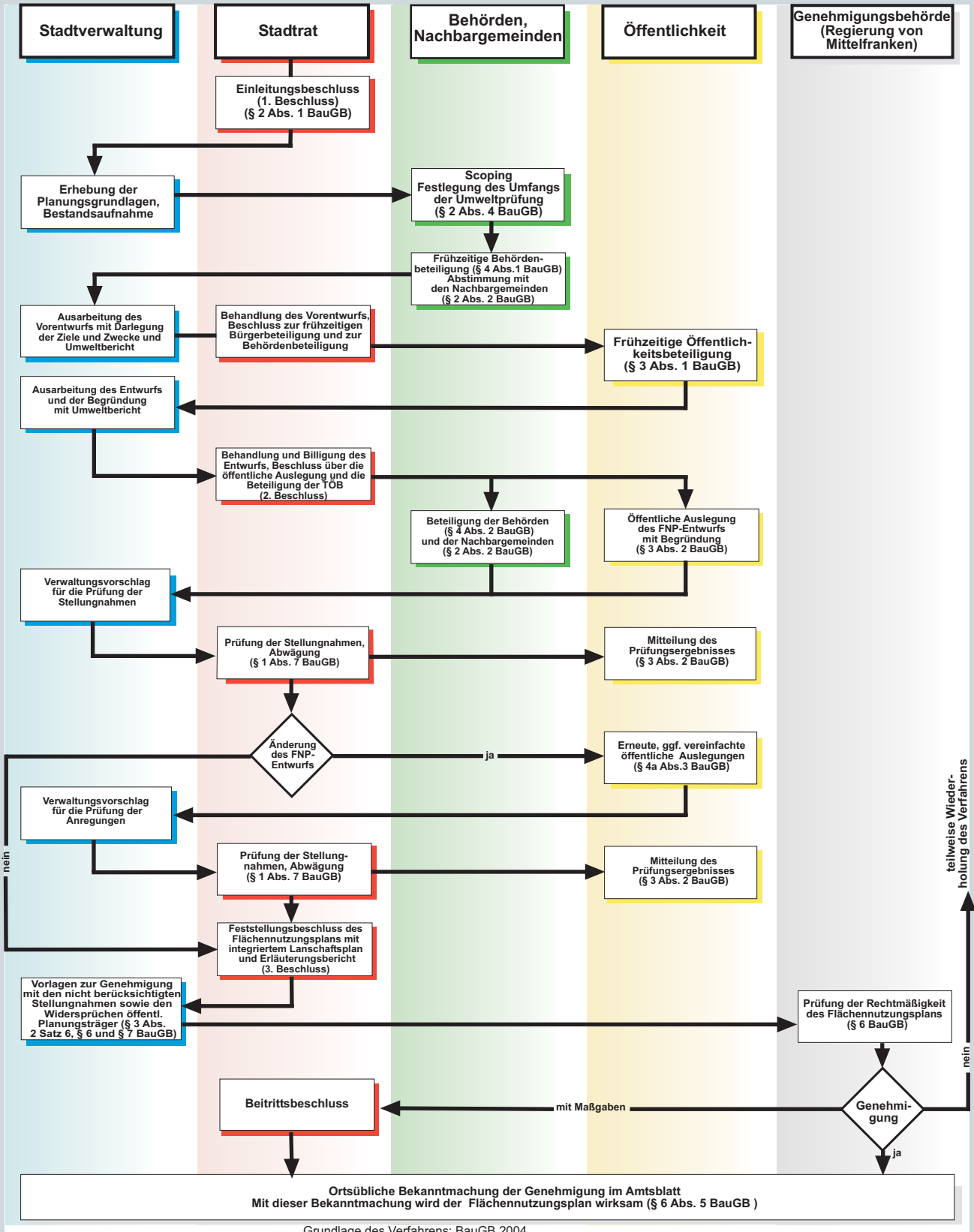


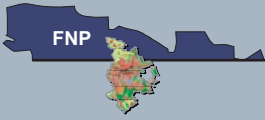
\*) Verfahrensschritt gesetzlich nicht vorgeschrieben

Grundlage des Verfahrens: BauGB 1998



## Verfahrensablauf nach BauGB 2004





### Aufgaben

## Monitoring

( § 4c BauGB)

- Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung der Planung entstehen.
- Frühzeitige Ermittlung von unvorhergesehenen negativen Auswirkungen.
- Möglichkeit, frühzeitig und gezielt geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

## Überprüfung

- Nach seiner Wirksamkeit müssen die Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplans immer wieder überprüft werden.  
Besteht dann Planungsbedarf, muss er geändert, ergänzt oder ggf. neu aufgestellt werden.

## Plausibilitätskontrolle

- Aufgrund der Dynamik der gesellschaftlichen und technischen Entwicklung und deren Auswirkungen auf die städtebaulichen Ziele ist eine permanente Überprüfung und Fortschreibung erforderlich.

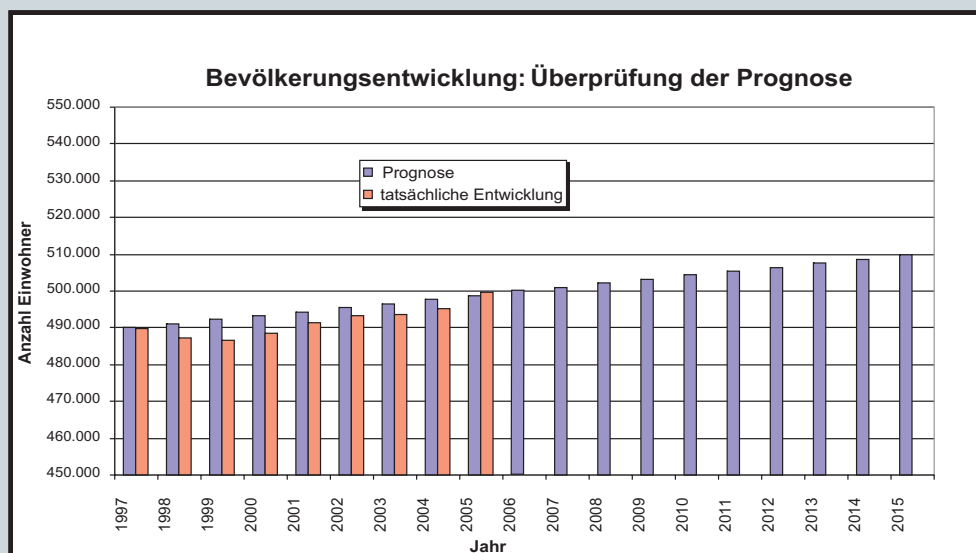
# Überprüfung Einwohner-/ Haushaltsentwicklung

## Prognose der Bevölkerungsentwicklung

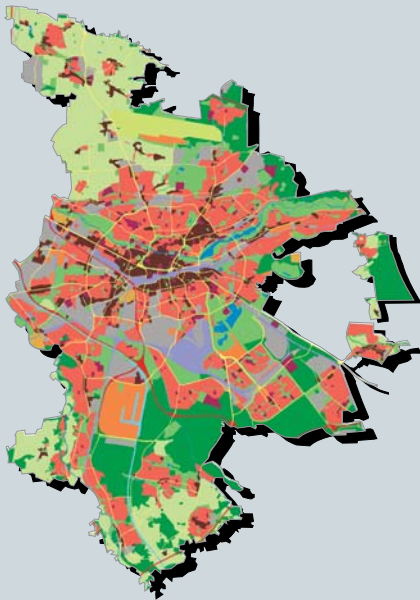
Die Planungen des FNP sind auf eine Bevölkerungszielzahl von 510 000 Einwohner/innen in 268 000 Haushalten ausgelegt.

Durch laufende Beobachtung kann festgestellt werden, ob die mit dem FNP angestrebte Entwicklung erreicht wird.

Jahr	Bevölkerung	Haushalte	Wohnungen	Personen je Haushalt	Personen je Wohnung
1970	504.110	209.321	191.147 <sup>(1971)</sup>	2,4	2,6
1987	470.943	235.304	234.371	2,0	2,0
2002	493.500	262.400	261.000	1,9	1,9
2015	<i>510.000</i>	<i>268.000</i>			

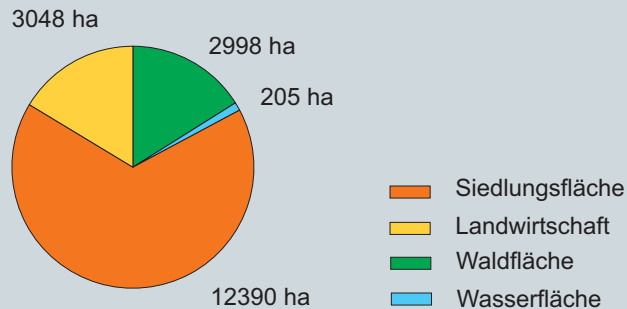


## Bilanzierung der Nutzungsarten



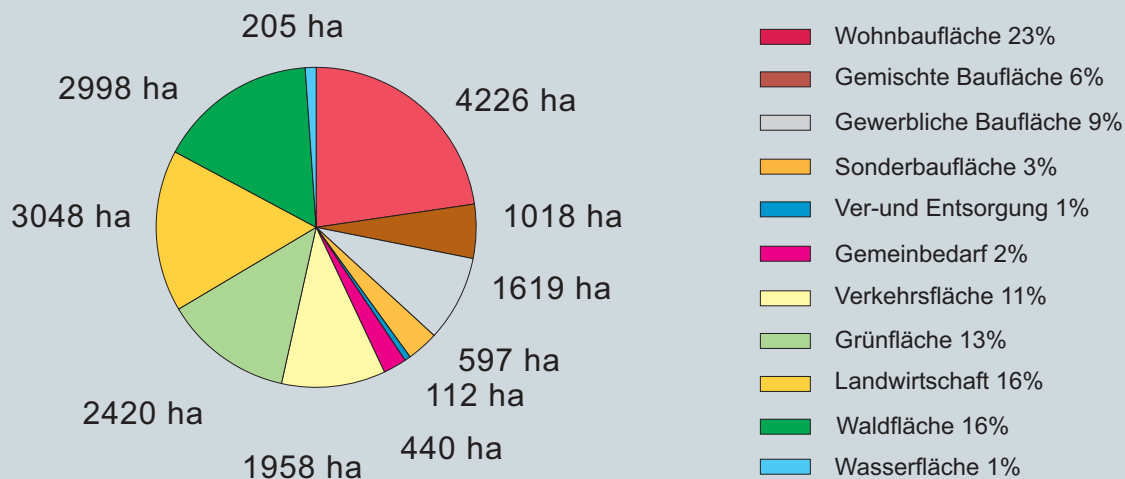
### Siedlungsfläche

Im FNP ist das Stadtgebiet (18.640 ha) gegliedert nach seiner Art der Bodennutzung, wobei für die Siedlungsfläche 66% des Stadtgebietes in Anspruch genommen werden. Diese Flächen setzen sich im wesentlichen für Wohnen, Arbeiten, die verkehrliche Erschließung und den strukturellen Anteilen des Freiraums zusammen. Der Anteil des Freiraums der nicht zur Siedlungsfläche zählt, wird mit 34 % im wesentlichen von Landwirtschaft, Forst und Wasserflächen bestimmt.



### Art der Bodennutzung

Die Unterteilung der Bodennutzung geschieht im wesentlichen durch die Gruppierung in Bauflächen (43%), Verkehrsflächen (11%) und dem Bereich der Freiflächen (46%). Die Bauflächen sind dabei gegliedert in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen (überwiegender Anteil Wohnen, aber auch gewerbliche Nutzung), gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen (Hafen, Messe, Großmarkt), Flächen für die Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser, Abfall usw.), und die Flächen für Gemeinbedarf (Einrichtungen für kulturelle, soziale, religiöse Zwecke u.a.). Die den Freiraum bestimmenden Flächen sind gegliedert in Grünflächen (mit spezieller Zweckbestimmung w.z.B. Kleingärten, Sportanlagen u.a.), den Flächen für Landwirtschaft, den Waldflächen, wobei diese zu 3/4 als Bannwald festgesetzt sind, sowie den Wasserflächen.

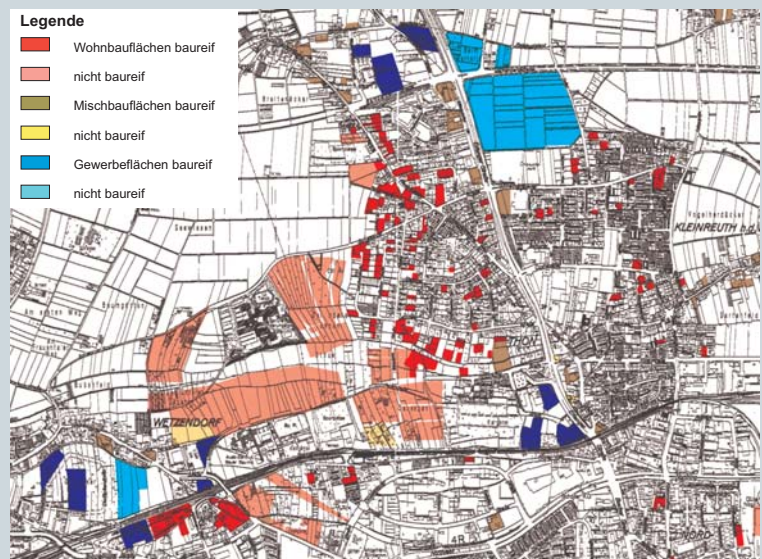


## Überprüfung Bauflächeninanspruchnahme

### Bauflächenkataster

Die noch unbebauten Bauflächen sind im Bauflächenkataster erfasst. Jede Inanspruchnahme wird aufgenommen und in das Kataster umgesetzt. Abrufbar sind damit:

- Lage der Potentiale
- Größe der unbebauten Flächen
- Flächeninanspruchnahme im FNP-Zeitraum
- Durchschnittliche Flächeninanspruchnahme für verschiedene Bautypen



Entwicklung des Standorts Kornburg-Nord



### Bebauungsplanung

Für die neu dargestellten Bauflächen und für viele Potentiale im Innenbereich wird durch Bebauungspläne konkretes Baurecht geschaffen. Der Abgleich mit dem FNP gibt einen Überblick, wo und in welchem Umfang sowie mit welchen Nutzungsschwerpunkten die Darstellungen des FNP umgesetzt werden.



# Weiterentwicklung und Aktualisierung

## Abweichungen

Die bebaute Stadt besitzt eine Eigendynamik und verändert sich ständig. Durch Mischnutzung geprägte Bereiche wandeln sich in Wohnstandorte, ehemalige Produktionsschwerpunkte entwickeln sich zu Dienstleistungszentren. Durch die Beobachtung kann rechtzeitig auf neue Entwicklungen reagiert werden.



Fabrik "Mammutgelände"  
Luftbild 1969



Luftbild 2000

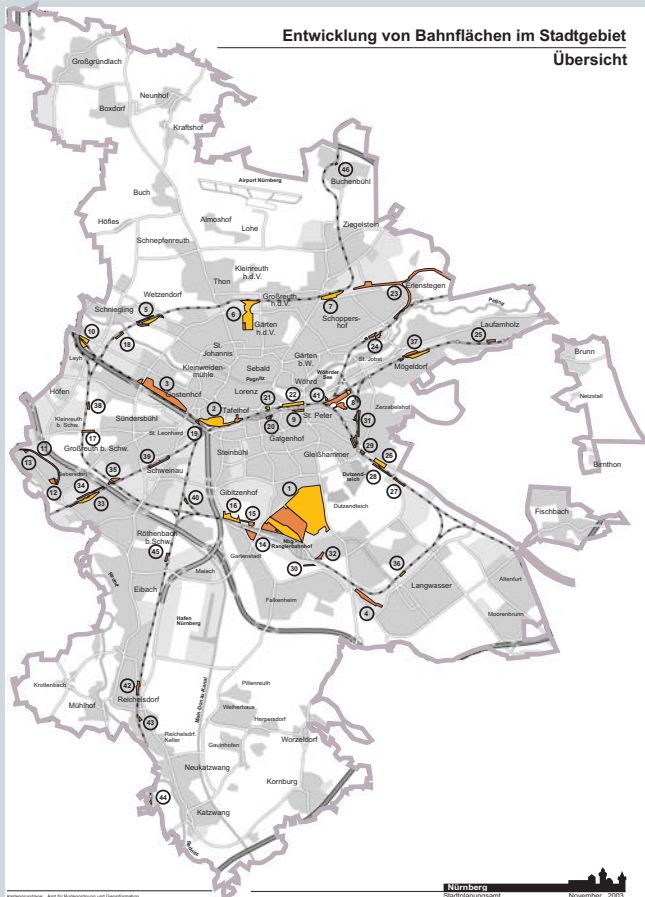
Bebauungsplan 2005 "Mammutgelände"



Für den FNP '69 wurden etwa 60 Änderungs- und Ergänzungsverfahren durchgeführt.

Sobald und soweit es erforderlich ist, muss der FNP an geänderte rechtliche und tatsächliche Verhältnisse angepasst werden. Dazu werden öffentlich - rechtliche Verfahren auf der Basis des Baugesetzbuches durchgeführt.

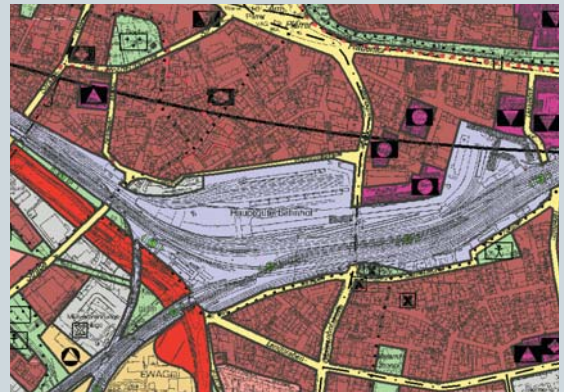
## Planungsbedarf durch Nutzungsänderung



Durch die Aufgabe bestehender Nutzungen z.B. durch Konversionsflächen entsteht Planungsbedarf. Die geänderten Zielsetzungen werden durch Teilbereichsverfahren zur Änderung des FNP planungsrechtlich gesichert.

Flächennutzungsplan

Stadt Nürnberg



Beispiel Kohlenhof

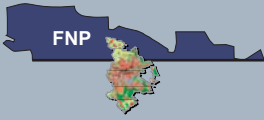


Flächennutzungsplan

1. Änderung







## Grundsätze und Ziele

Durch eine Angebotsorientierung des Wohnungsmarktes sollen gezielt die Marktsegmente entwickelt und dazu passende Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, die einerseits die prognostizierte Nachfrage befriedigen, andererseits aber auch verträglich für eine nachhaltige urbane Siedlungsentwicklung sind.

Grundlage der Bedarfsrechnung sind die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 1998 und der Haushaltsprognose 1999 der Stadt Nürnberg. Anzulegen ist dabei die in den Prognosen ausgewiesene obere (optimistische) Variante im Hinblick auf die wirtschaftspolitische Zielstellung, nach der die gesamte Region Mittelfranken aufgrund verstärkter arbeitsplatzbedingter Zuzüge auch zukünftig weiter wächst. Dadurch wird ein erhöhter Wohnungsbedarf entstehen, der vornehmlich in den Arbeitszentren, d.h. in den größeren Städten, nachgefragt werden wird.

Nürnberg muss hierzu sein Wohnungsangebot, insbesondere im Einfamilienhaussegment, verbessern, um von diesem zusätzlich erforderlichen Wohnungsbedarf in der Region Mittelfranken eine Quote von mindestens 40 % entsprechend seinem Anteil an der Gesamtbevölkerung in der Region realisieren zu können.

Im Einzelnen werden folgende Entwicklungsziele für den Nürnberger Wohnungsmarkt verfolgt:

### ■ Reduzierung der Stadt-Umland-Wanderung (wohnungsbedingte Nahwanderung)

Der Wanderungsverlust aus dem Nürnberger Stadtgebiet ins Umland während der letzten 10 Jahre beträgt ca. 2.500 Personen pro Jahr. Maßgeblich für diese Entwicklung sind die vergleichsweise zu den Städten und Gemeinden im Umland niedrigen Bauleistungen in Nürnberg.

Ein Teil der wegzugswilligen Haushalte verlegt seinen Wohnstandort gezielt aus dem Stadtgebiet in die Umlandgemeinden und hätte seine Standortentscheidung auch bei einem besseren und preisgünstigeren Wohnungsangebot in der Stadt so getroffen. Eine Vielzahl umzugswilliger Haushalte zieht allerdings nur deshalb aus Nürnberg weg, weil im Stadtgebiet kein geeignetes und bezahlbares Wohnungsangebot zu finden ist. Diese Haushalte müssen künftig mit geeigneten Wohnangeboten vor allem im Ein- und Zweifamilienhaussegment, aber auch in attraktiven Wohnformen des Geschosswohnungsbaus in Nürnberg gehalten werden. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot für diese Marktsegmente. Ziel einer künftig verbesserten Angebotssituation sollte sein, das Wohnungsangebot um rund 500 WE zusätzlich pro Jahr zu erhöhen. Damit sollte es auch gelingen, die Stadt-Umland-Wanderung um etwa 20 % pro Jahr zu reduzieren.

### ■ Profitieren vom Bevölkerungszuwachs der Region durch arbeitsplatzbedingte Fernwanderungen

Die Bevölkerung der Industrieregion Mittelfranken hat sich während der letzten 10 Jahre um 9 % auf 1,27 Mio. erhöht. Die Stadt Nürnberg hat vor allem in den letzten Jahren nur in geringem Maß von diesem Bevölkerungszuwachs profitiert. Vor allem die arbeitsplatzbedingten Zuzüge liegen unter dem Niveau der Umlandgemeinden. Nach der oberen Variante der Bevölkerungsprognose wird ein erhöhtes Arbeitsplatzangebot dazu führen, dass sich die Zuzüge in die Region erhöhen. Die Stadt Nürnberg soll von diesem Bevölkerungszuwachs mehr als bisher profitieren.

### ■ Verringerung des Preisgefälles für Wohnbauflächen zwischen Stadt und Umland

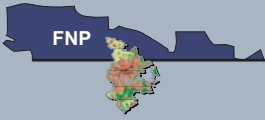
Wohnbauflächen werden im Umland i.d.R. auch künftig günstiger angeboten werden können als in der Kernstadt. Der Mangel an verfügbaren Wohnbauflächen im Stadtgebiet wirkt allerdings als ein zusätzlich preistreibender Effekt. Ein erhöhtes Wohnbauflächenangebot wirkt deshalb in doppelter Weise gegen die Stadt-Umland-Wanderung: Es befriedigt einerseits die Flächennachfrage und dämpft andererseits tendenziell das Baulandpreisniveau.

### ■ Erhöhtes Wohnungsangebot für Haushalte der Gründungs- und Konsolidierungsphase

Der Nürnberger Wohnungsmarkt muss sich mit seinen Angeboten gezielt an die Haushalte wenden, welche in erster Linie für die Stadt-Umland-Wanderung verantwortlich sind: junge Familien in der Gründungs- und Konsolidierungsphase. Als Wohnungsangebot für diese Zielgruppe kommen in erster Linie bezahlbare Einfamilienhäuser (Reihenhäuser/ Doppelhaushälften) oder attraktivere Objekte im Geschosswohnungsbau in Frage.

### ■ Unterstützung der Eigentumsbildung im Stadtgebiet für Schwellenhaushalte

Besonders Haushalte an der ökonomischen Schwelle zur Bildung von Wohneigentum sind oft gezwungen, aus finanziellen Gründen ihr Wohneigentum im Umland zu realisieren - auch wenn sie die Kernstadt als Wohnstandort eigentlich bevorzugen würden. An dieser Stelle greifen die staatlichen und von der Stadt Nürnberg angebotenen Eigentumsförderungsprogramme, die Bauinvestitionen gerade für junge Familien verbilligen. Die Stadt Nürnberg bietet beispielsweise das Programm „100 Häuser für 100 Familien“ zur Verbilligung des Eigenheimbaus für junge Familien an.



## ■ Marktfähiges und gegenüber dem Umland konkurrenzfähiges Wohnungsangebot

Wohnbauflächen, die für gleichartige Wohn- und Gebäudeformen im Stadtgebiet zu höheren Preisen als im Umland angeboten werden, müssen über zusätzliche Qualitätsmerkmale und Standortvorteile für attraktives urbanes Wohnen verfügen, insbesondere ein hochwertiges Wohnumfeld.

## Wohnbauflächenbedarf

In einer Modellrechnung wurde durch das Amt für Statistik und Stadtforschung die künftige Bevölkerungsentwicklung in Nürnberg bis zum Jahr 2015 hochgerechnet. Unter der Annahme, dass die Region weiter wächst, wird sich die Bevölkerungsentwicklung bis 2015 in einem Korridor von 478.000 bis 510.000 Einwohnern bewegen. Aus Gründen der langfristigen Planungssicherheit wurde vom Stadtrat entschieden, den Bedarfsplanungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes die obere Variante, also 510.000 Einwohner, zugrunde zu legen. Umgerechnet auf Wohneinheiten entspricht dies einem Bedarf von 12.100 – 13.300 Wohnungen bis zum Jahr 2015. Ein großer Teil hiervon kann durch Innenentwicklung befriedigt werden. Für den verbleibenden Rest wurden Wohnbauflächen neu dargestellt.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen allein ist es allerdings noch nicht getan - sie müssen auch markt- und konkurrenzfähig sein. Um der regionalen Umlandwanderung entgegenzuwirken, wurde bei der Kalkulation des Flächenbedarfes der bisherigen Ansatz (Schwerpunkt Geschosswohnungsbau) korrigiert. Zum einen ist der Nachfrage entsprechend der Anteil von Einfamilienhäusern an den neuen Wohnbauflächen 40 % erhöht, zum anderen ist im Geschosswohnungsbau im Interesse aufgelockerter, attraktiverer Bauformen ein größerer Flächenbedarf je Wohneinheit angenommen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass in Zukunft für die gleiche Anzahl gebauter Wohnungen im Durchschnitt mehr Fläche aufgewendet werden muss als bisher.

## Konversion und Innenentwicklung findet "Innen Stadt"

Erklärtes Ziel einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Aktivierung vorhandener Potentiale. Alle Anstrengungen sollen deshalb unternommen werden, um Bauflächen, Brachen und Konversionsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Damit sollen Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzliche Siedlungsflächen möglichst gering gehalten und die Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen im Innenstadtbereich gewährleistet werden.



ehemaliges US-Hospital



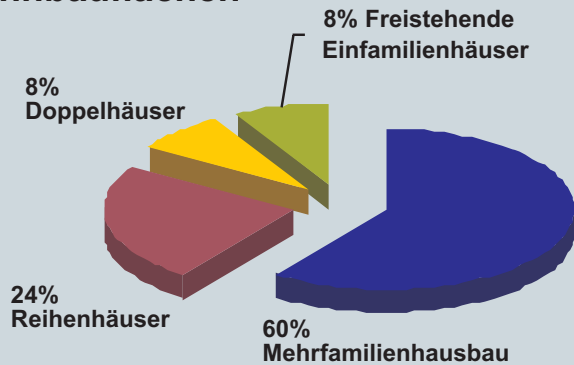
Umnutzung: Baugebiet Village



## Erhöhter Anteil an Einfamilienhäusern

# Förderung der Familien

### Wohnbauflächen



Als Wohnungsangebot für die jungen Familien in der Gründungs- und Konsolidierungsphase kommen sowohl

### bezahlbare Einfamilienhäuser

(Reihenhäuser / Doppelhäuser) oder

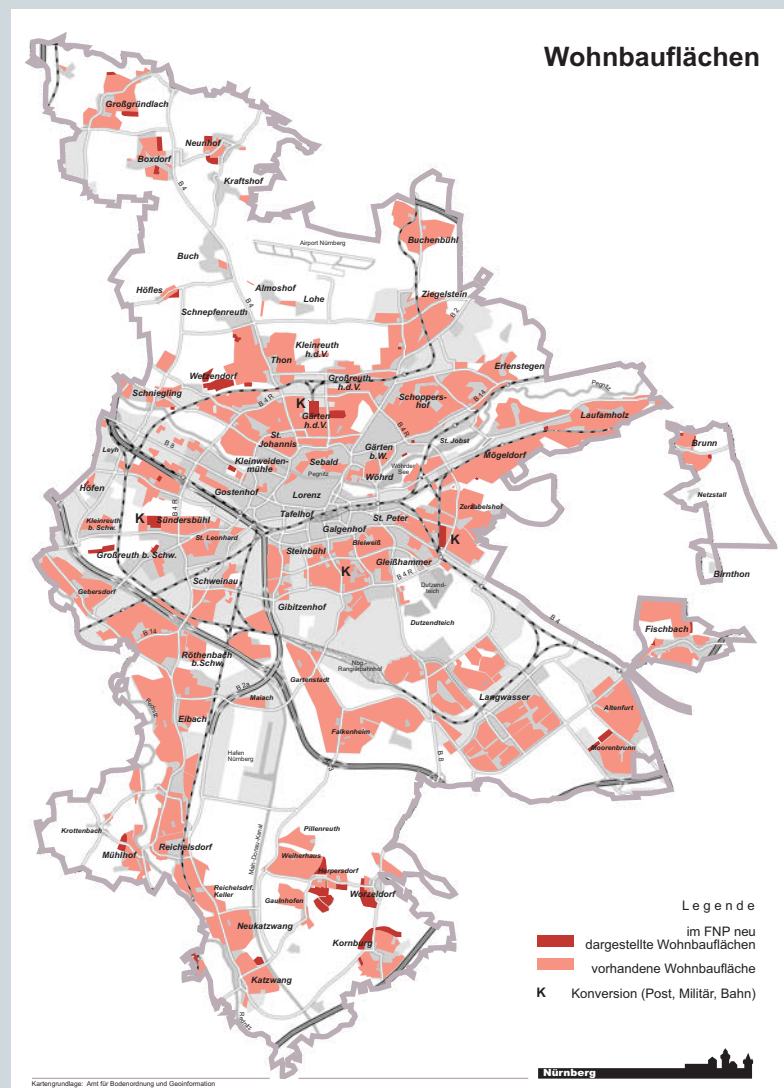
### attraktive Formen im Geschosswohnungsbau

in Frage.

Gerade Familien in der Gründungs- und Konsolidierungsphase wandern ins Umland ab, um sich Wohneigentum zu schaffen. Der Nürnberger Wohnungsmarkt muss sich deshalb mit seinen Angeboten gezielt an diese Haushalte wenden, die in erster Linie für die Stadt-Umland-Wanderung verantwortlich sind.



Großgründlach



# Wohnbauflächenpotentiale durch Konversionsflächen Bahn



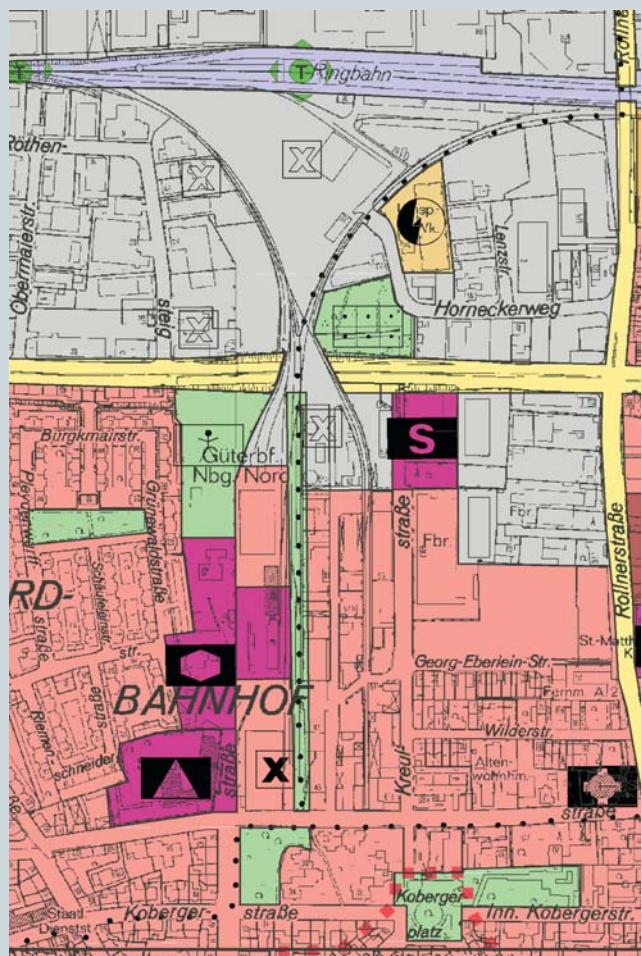
Die Deutsche Bahn AG wird nach eigenen Aussagen eine Reihe von Flächen entwidmen. Diese meist innenstadtnah gelegenen Bereiche können teilweise auch als Wohnbaufläche genutzt werden.

Somit stehen Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung, die dazu beitragen, in Nürnberg ein attraktives Wohnungsangebot für junge Familien zu schaffen.

B-Plan 4525 - Entwurf



Nordbahnhof





## Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

# Nürnberg-Herpersdorf (Bereich Nord)

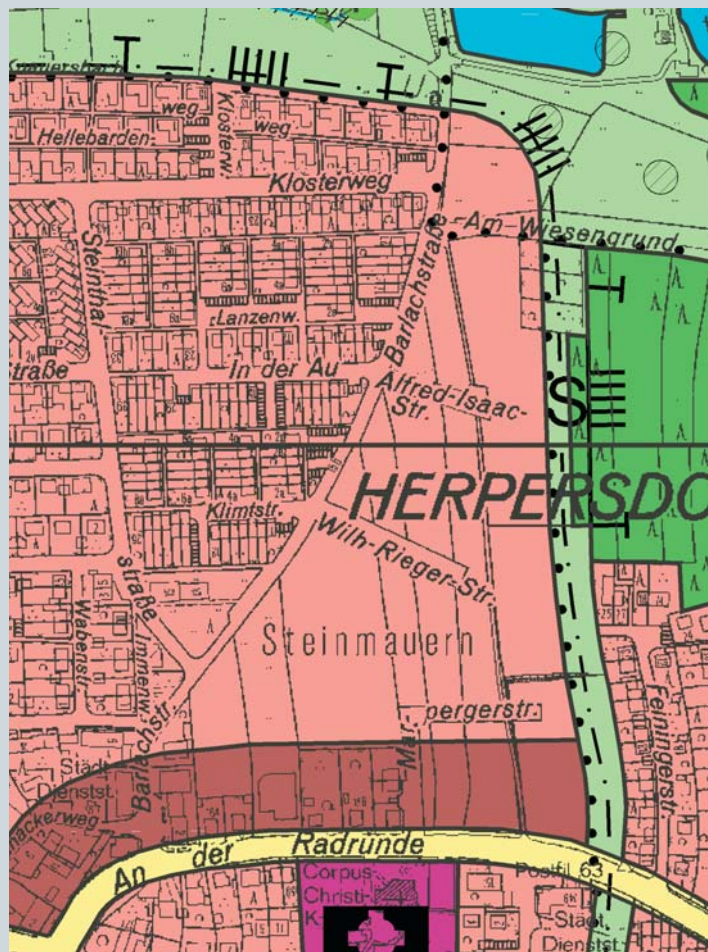
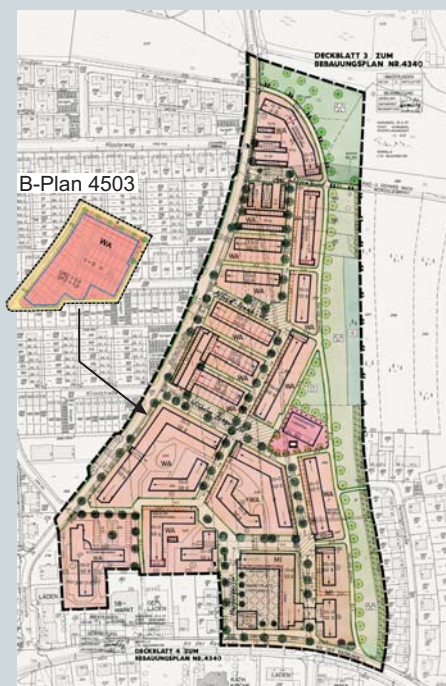


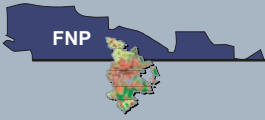
Nürnberg-Herpersdorf ist ein Beispiel für familiengerechten Wohnungsbau in Verbindung mit Wohnfolgeeinrichtungen in integrierter Lage.

Es werden insgesamt 423 Wohneinheiten errichtet, davon 93 Geschosswohnungen, 190 Seniorenwohnungen und 140 Wohnungen im verdichteten Einfamilienhausbau; zusätzlich ein Ladenzentrum und eine Sozialstation.

Eine Stadtbahnanbindung ist geplant.

B-Plan 4340 A





## Grundsätze und Ziele

### Veränderte Rahmenbedingungen

Gegenüber den frühen 90er Jahren haben sich die globalen wie regionalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen teilweise erheblich verändert, so dass neue Anforderungen an die Gewerbeflächenentwicklung zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen Parameter sind z.B. die Öffnung der Grenzen zu osteuropäischen Märkten und Potenzialen sowie die künftige Ost-Erweiterung der EU, die wachsende Globalisierung, der Wandel der Bedarfe durch Tertiärisierung und Deindustrialisierung sowie zusätzliche Gewerbeflächenbedarfe trotz Strukturwandel und neuer Technologien. Die verschärfte Konkurrenz von Städten und Regionen um wenige potente Investoren erfordert ausreichend differenzierte Wahlmöglichkeiten im Flächen-/ Standortangebot. Dagegen sind auf der Potenzialseite Konversionsflächen (Militär- und Bahnflächen) zu bewerten und zu berücksichtigen sowie Flächenpotenziale, die das Immobilienmanagement großer Unternehmen schrittweise freisetzt.

### Wirtschaftspolitische, raumwirksame Leitlinien für den Wirtschaftsraum Nürnberg

- Wirtschaftspolitische Leitlinie ist, die Wettbewerbsfähigkeit und Oberzentralität Nürnbergs unter den TOP TEN deutscher Wirtschaftsräume auszubauen und zukunftsfähig zu gestalten.
- In einem Europa der Regionen und deren Erweiterung nach Osten muss sich die Region Nürnberg nachhaltig positionieren und die ihr zugewiesene Gateway-Funktion zwischen EU und den östlich angrenzenden Wirtschaftsräumen aktiv wahrnehmen. Daraus resultieren zusätzliche Anforderungen an Standortentwicklungen und Infrastrukturausbau.
- Kommunale Wirtschaftspolitik zielt darauf, den tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel zur industriellen Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft konstruktiv zu begleiten. Nürnberg ist dabei dem auf den Kernkompetenzen aufsetzenden Entwicklungsleitbild der Region verpflichtet; ein auf Innovation und Wachstum orientiertes Grundkonzept soll dazu beitragen, Wertschöpfung, Arbeitsplätze und Einkommen in Stadt und Region zu sichern und auf dieser Basis die Lebensqualität nachhaltig weiterzuentwickeln.
- Die Stadt muss, insbesondere durch vorsorgliche bauleitplanerische Sicherung und liegenschaftliche Aktivitäten dafür sorgen, dass kontinuierlich Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten verfügbar sind. Die Ansiedlung kleiner und

mittlerer Unternehmen ist sinnvoll. Die schienenmäßige Erschließung von gewerblichen Bauflächen ist wünschenswert.

- Die kontinuierliche Umsetzung dieses Gewerbeflächenbedarfs erfordert gleichrangig ein intensives Gewerbeflächenrecycling – also die Umnutzung, Wiedernutzung und Nutzungsverdichtung von brachfallenden Konversions- und Gewerbeflächen, die zielstrebige Mobilisierung nicht ausgeschöpften Baurechts sowie die Entwicklung neuer Standorte mit zukunftsfähigen Standortqualitäten.

### Gewerbeflächenbedarf bis 2015

Weder Fachliteratur noch Planungspraxis großer Städte bieten allgemein anerkannte Methoden zur Ermittlung von Gewerbeflächenbedarfen: Parameter sind zu verschieden, strukturelle Gegebenheiten variieren erheblich, gesamtwirtschaftliche Phänomene wirken unterschiedlich, Förderkulissen sind nicht einheitlich, tief greifender Strukturwandel macht Prognosen problematisch. Deshalb erfolgt für Nürnberg eine Grobabschätzung des erforderlichen Flächenvolumens.

Die bisherigen Entwicklungsverläufe zeigen eine relativ konstante Nachfrageentwicklung auf einem niedrigeren Niveau als im Entwicklungskonzept Nürnberg 2000 (EK 2000) angenommen, da in der Basis starke konjunkturelle Einbrüche durchschlagen. Andererseits erfordert eine zukunftsorientierte Angebotspolitik, die auf erkennbare Entwicklungspotenziale des Wirtschaftsraums Nürnberg setzt, ausreichende zusätzliche Flächenpotenziale an geeigneten Standorten.

Der künftige Gewerbeflächenbedarf für eine ausdrücklich angebotsorientierte Wirtschaftspolitik wird in einem Korridor von 15 - 20 ha p.a. Nettobaufläche angesetzt (Annahme EK 2000: 24 - 28 ha p.a.). Dies beinhaltet auch eine maßvolle Entwicklungsreserve, die erforderlich ist zur Funktionsfähigkeit des Marktes (Wahlmöglichkeiten für Investoren und Projektentwickler bezüglich Standorten, Eigentumsverhältnissen u.ä.) und Spielraum bietet für nicht vorhersehbare Entwicklungen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung wird bis zum Jahr 2015 an geeigneten Standorten ein zusätzliches Gewerbeflächenvolumen von 200 - 285 ha netto benötigt.



## Innenentwicklungspotentiale **Konversion und Flächenrecycling**



Maxtorhof

Der größte Teil des errechneten Gewerbeflächenbedarfes kann gedeckt werden durch

### **Aktivierung bestehender Potentiale**

- in der Bauleitplanung (150 ha)
- durch Konversion und Wiedernutzung (60 ha)
- Danach sind als rechnerische Potentiale ca. 210 ha vorhanden.



ehem. Südkaaserne



# Bausteine für eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik

## Neue Standorte



Boxdorf / Ost      Neunhof / West

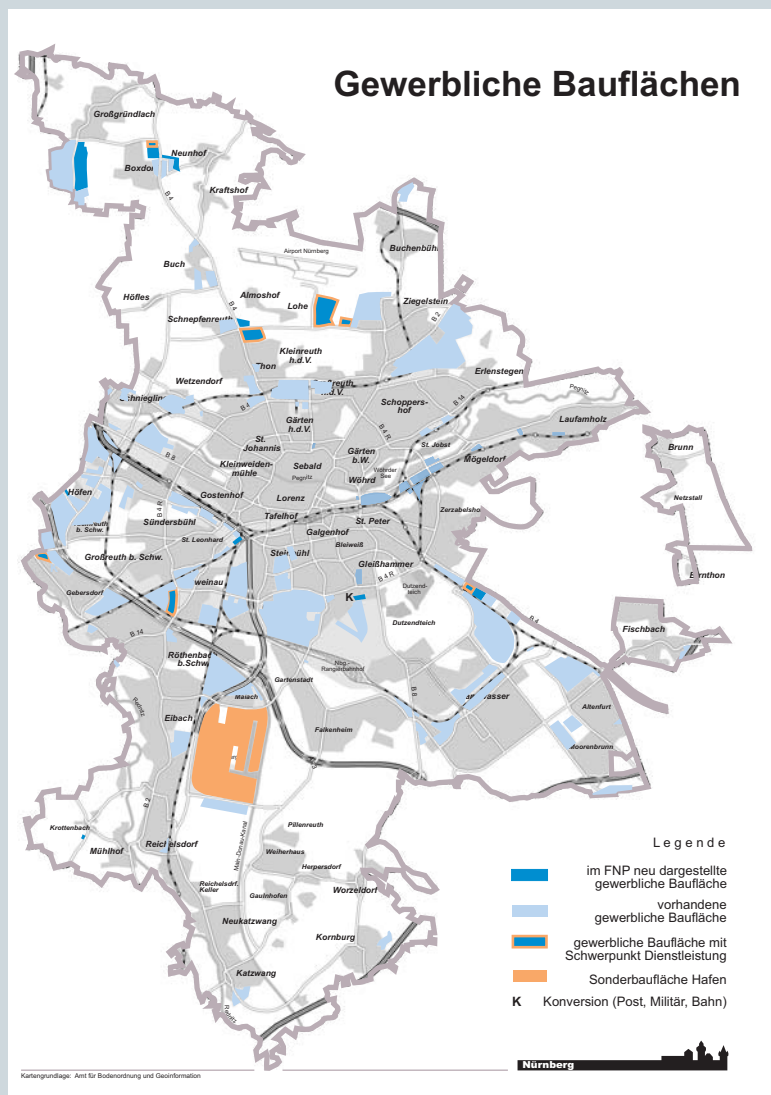
Die Innenentwicklungspotentiale alleine reichen zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes nicht aus.

Aus diesem Grund ist die Neudarstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen und Flächen mit Schwerpunkt Dienstleistung erforderlich.



Schmalau

Eine ausgesprochen angebotsorientierte Flächenpolitik erfordert die ständige Verfügbarkeit von Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und Standortqualität.



# Von der Industriestadt zum Dienstleistungszentrum



Nordostpark

Mittelstandszentrum TA



Gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung sind Flächen, die aufgrund ihrer hervorragenden Lage im Stadtgebiet einer hochwertigen, arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzung mit dem Nutzungsschwerpunkt Dienstleistung vorbehalten sein sollen.

## Gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung

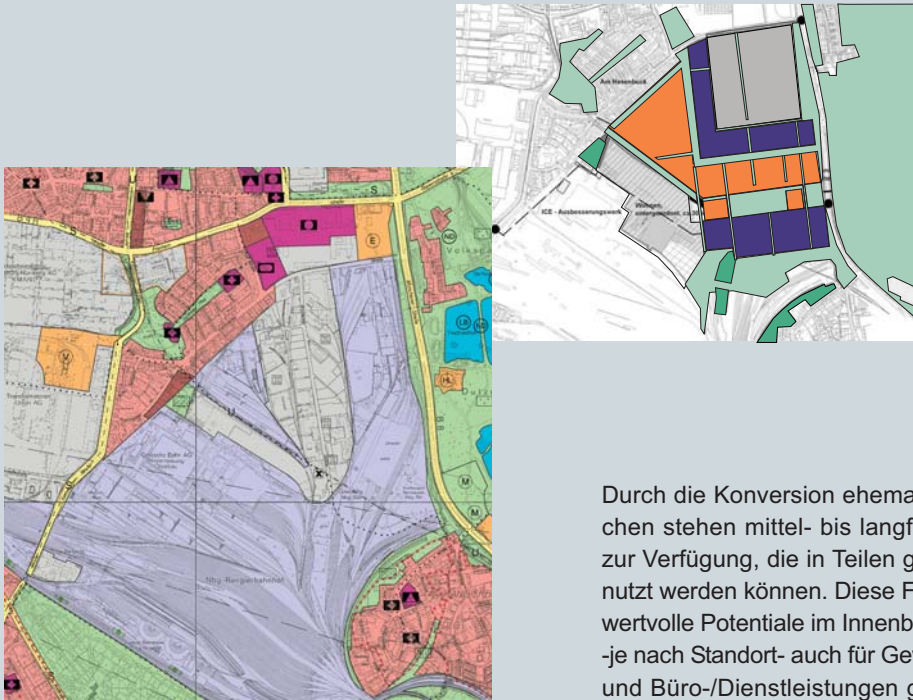


Nürnberger Versicherung

Insbesondere der Ausbau der Kompetenzfelder Verkehr, Logistik, Energie und Umwelt sowie Information und Kommunikation wird angestrebt.



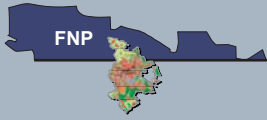
# Langfristige Potentiale durch Konversionsflächen Bahn



Brunecker Straße

Durch die Konversion ehemaliger Bahnflächen stehen mittel- bis langfristig Flächen zur Verfügung, die in Teilen gewerblich genutzt werden können. Diese Flächen stellen wertvolle Potentiale im Innenbereich dar, die -je nach Standort- auch für Gewerbebetriebe und Büro-/Dienstleistungen geeignet sind.





## Leitlinien

Aktuelle Studien prognostizieren auch für die nächsten Jahre einen zunehmenden Motorisierungsgrad der Bevölkerung (Shell-Studie) und weiter steigendes Verkehrsaufkommen. So ist bis zum Jahr 2015 von einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs für Nürnberg um 11 % auszugehen (Kurzak, 1998). Dies bedeutet, dass sich auch die negativen Folgen der Verkehrsentwicklung verschärfen werden.

Ziel der Stadt Nürnberg muss daher sein, eine nachhaltige Verkehrspolitik zu verfolgen, die langfristig zu positiven Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung und Abwicklung der verschiedenen Verkehrsarten führt und damit die Beeinträchtigung der Lebensqualität durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) reduziert. Es wird angestrebt, den notwendigen Verkehr umwelt- und stadtverträglich abzuwickeln.

Voraussetzung hierfür ist die Veränderung des Modal Split, d.h. der Anteil des MIV soll sich zugunsten des Umweltverbundes ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr verringern.

Das derzeitige Verhältnis der Verkehrsarten stellt sich wie folgt dar:

- Motorisierter Individualverkehr (MIV) 47%
- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 19%
- Radverkehr 10%
- Fußgängerverkehr 24%

Die wichtigsten Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind folgende:

- Durch den Ausbau neuer S-, U-, und Stadtbahnlinien und die Modernisierung des ÖPNV-(Schiene-) Netzes wird die Erreichbarkeit innerstädtischer Ziele umsteigearm sichergestellt.
- Beschleunigungsprogramme erhöhen die Zuverlässigkeit und damit die Attraktivität des ÖPNV.
- Mit der Anlage von P&R-Plätzen wird der Individualverkehr bereits an der Peripherie abgefangen.
- Intelligente Leit- und Steuerungssysteme lenken den notwendigen MIV stadtverträglich.
- Der Straßenausbau erfolgt gezielt für den Wirtschaftsverkehr bzw. unbedingt notwendigen Verkehr.
- Das Rad- und Fußwegenetz wird ausgebaut.

Weitere Maßnahmen und Strategien, die zu einer stadtverträglichen Verkehrsentwicklung und der Reduzierung der negativen Auswirkungen des MIV beitragen können, sind detailliert im Leitbild Verkehr dargestellt. Es wurde 1992 vom Stadtrat beschlossen und bildet die Grundlage der Nürnberger Verkehrsplanung.

# Stadtverträgliche Verkehrspolitik



## ZIELE

Die Stadt Nürnberg verfolgt eine nachhaltige Verkehrspolitik, die langfristig zu positiven Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung und Abwicklung der verschiedenen Verkehrsarten führt und damit die Beeinträchtigung der Lebensqualität durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) reduziert.

Ziel ist es, den notwendigen Verkehr umwelt- und stadtverträglich abzuwickeln.

## erfordert...

...eine integrierte Verkehrsplanung, die die gegenseitigen Abhängigkeiten zwischen Verkehrsarten, aber auch zwischen dem Verkehr und den unterschiedlichen Flächennutzungen sowie die Auswirkungen auf die Umwelt berücksichtigt.



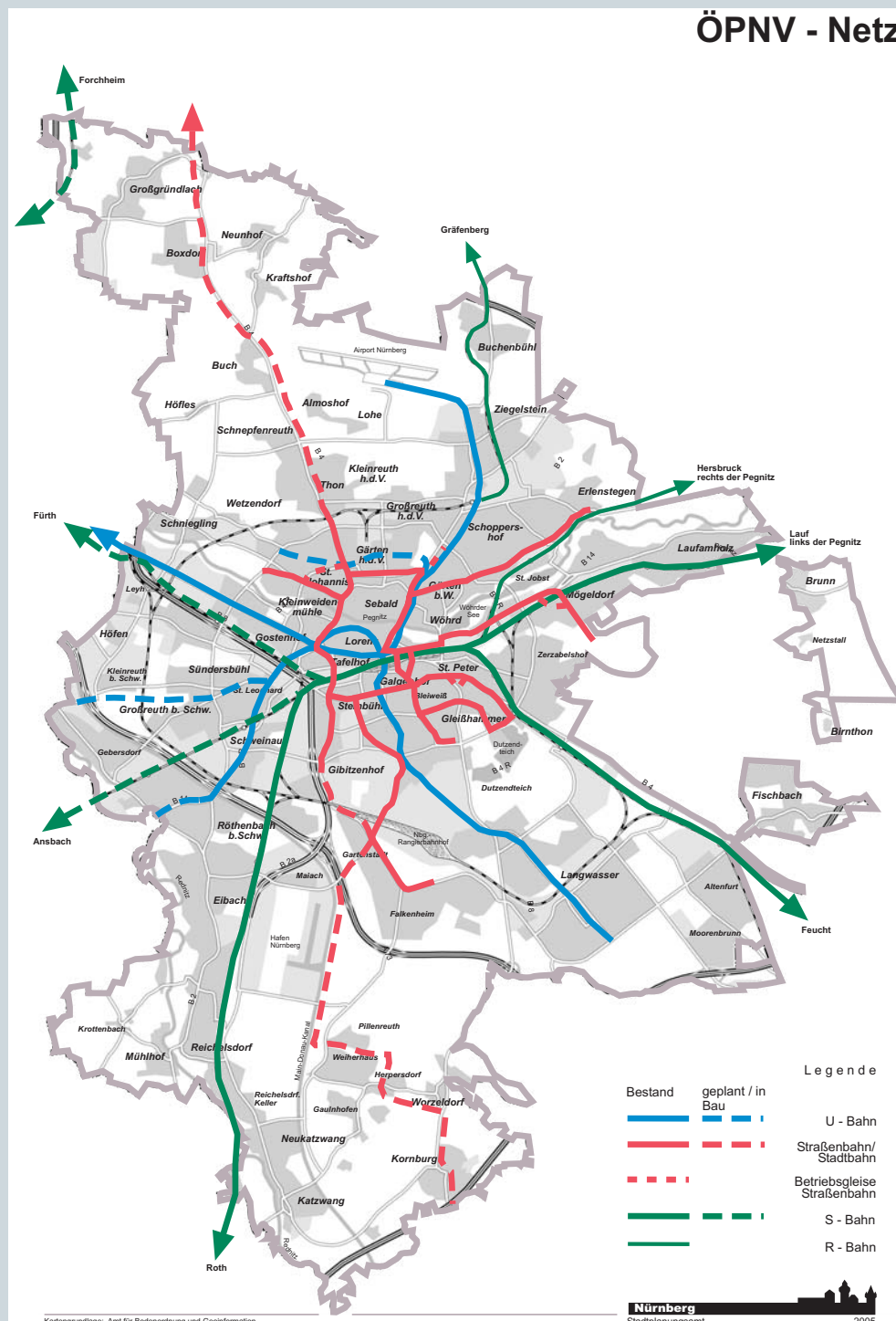


# ... Maßnahmen

- Gezielter Straßenausbau für Wirtschaftsverkehr sowie den unbedingt notwendigen Verkehr

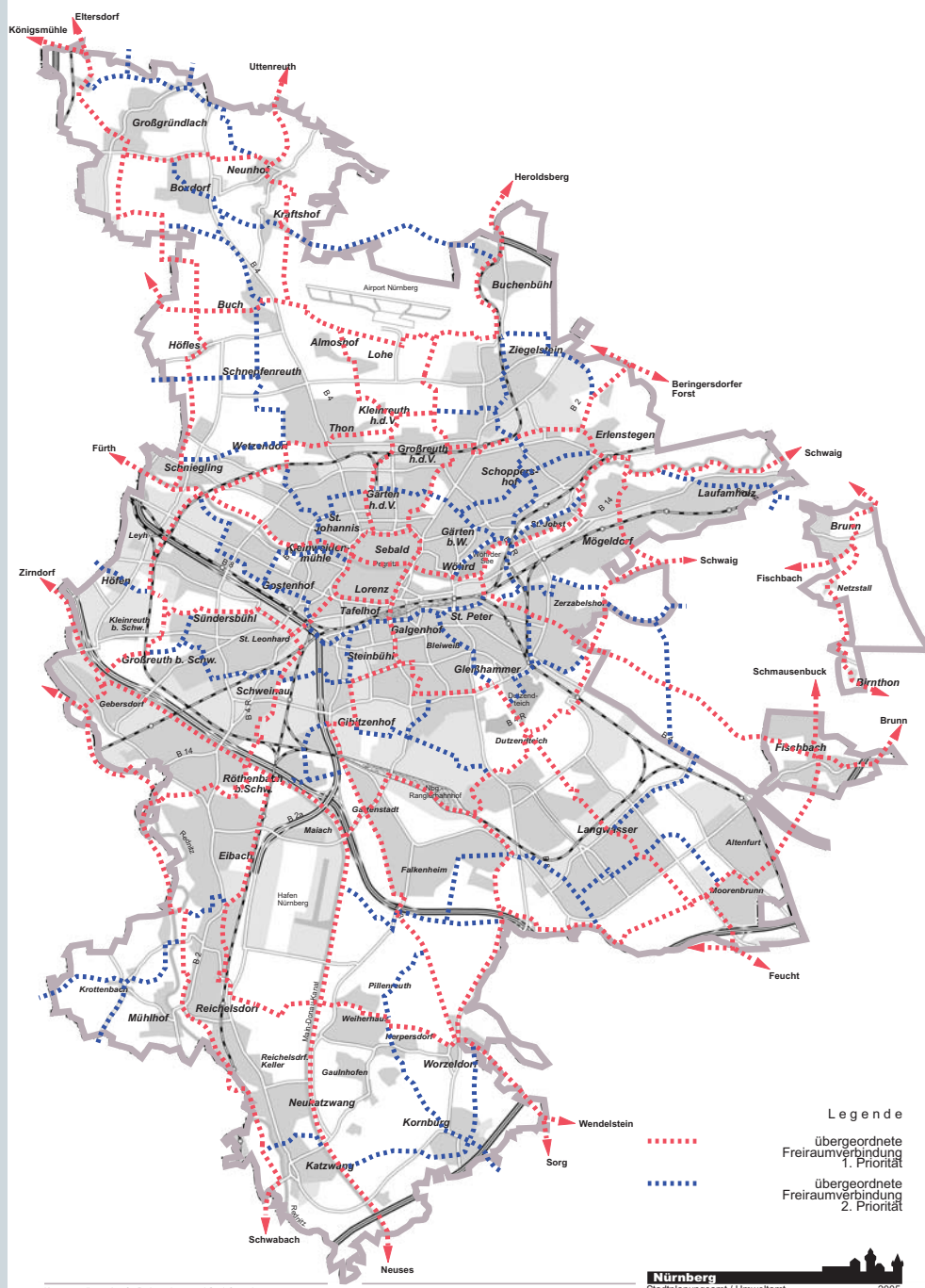


- P+R - Plätze am Stadtrand, um den Individualverkehr in der Stadt zu verringern
- Ausbau neuer S - und Stadtbahnen sowie Modernisierung des ÖPNV - Schienennetzes



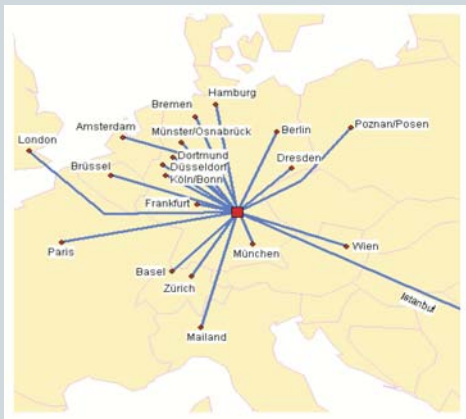
■ Förderung des Fußgänger - und Radverkehrs sowie weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

### Übergeordnete Freiraumverbindungen



# Nürnberg ist ein... Zentraler

Der Raum Nürnberg liegt im Schnittpunkt, der **Autobahnen**: Paris-Prag, London-Brüssel-Wien, Stockholm-Zürich-Mailand, Berlin-Rom



Der internationaler **Flughafen Nürnberg** verbindet, mit 50 täglichen Nonstopverbindungen, über zwanzig europäische Zentren

Nürnberg ist eingebunden in das Hochgeschwindigkeitsnetz Schiene und liegt im Schnittpunkt von ICE-EC- und IC- Strecken der **Bahn**



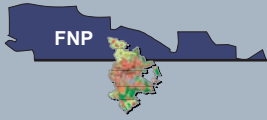
S  
C  
H  
N  
I  
T  
T  
P  
U  
N  
K  
T



Der **Main-Donau-Kanal** verbindet Nürnberg mit den Donau-Anrainerstaaten und den internationalen Wasserstraßen

Der **Hafen Nürnberg** gilt als einer der besterschlossenen Binnenhäfen Deutschlands und hat sich zu dem bedeutendsten Güterverkehrszentrum in Bayern entwickelt





## Entwicklungsziele der nachhaltigen Landschaftsplanung

Der Lebensraum Stadt wird neben den gebauten Strukturen ganz wesentlich von Natur, Landschaft und Freiraumqualität bestimmt. Dies drückt sich auch besonders in einer allgemeinen Wertschätzung gegenüber Freiräumen und Grünstrukturen durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt aus. Dies wird durch eindeutige Ergebnisse bei Bürgerbefragungen belegt. Ziel des integrierten Landschaftsplanes ist deshalb die Sicherung, Entwicklung und Neudarstellung von Grün- und Freiflächen im Sinne einer nachhaltigen räumlichen Gesamtentwicklung der Stadt.

Da ein nicht gerade unerheblicher Teil der Tageszeit in den Freiräumen in Wohnungsnähe verbracht wird und auch aus Gründen der Zeitökonomie verbracht werden muss, sind Lage und Erreichbarkeit von Freiräumen von größter Bedeutung. Das Wohnumfeld mit seinen verfügbaren Freiräumen bestimmt die Qualität des Wohngebietes bedeutend mit und kann entscheidend für die Wahl des Wohnortes sein. Dies gilt auch für ein „grünes Umfeld“ als Image- und Standortfaktor bei der Etablierung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben oder die Nutzbarkeit der Straßen- und Freiräume für die täglichen Arbeitswege zu Fuß oder mit dem Rad. Für die Naherholung spielen leicht erreichbare, ländliche oder naturnahe Lebensräume, wie Waldgebiete oder Fluss- und Bachtäler, eine bedeutende Rolle.

### Zielaussagen des integrierten Landschaftsplanes

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 auch, Schwerpunkträume festzulegen, innerhalb derer der Ausgleich von Eingriffen in der Folge bauleitplanerischer Zielsetzungen oder anderer Planungen (z.B. Planfeststellungsverfahren) konzentriert werden sollen.

In richtungweisender Form sind die Zielvorstellungen der Landschaftsplanung bereits in der ökologischen Beurteilung und dem freiraumplanerischen Beitrag zum Entwicklungskonzept Nürnberg 2000 (EK 2000) formuliert worden:

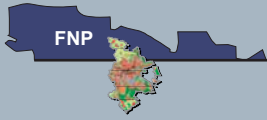
„Es besteht eine enge Verknüpfung der Stadt Nürnberg mit den umgebenden Landschaftsräumen, insbesondere mit den Flächen des Reichswaldes im Osten. Prägend sind der Flusslauf der Pegnitz und die aus den Wäldern kommenden Grabensysteme, sowie das Pegnitz- und Rednitztal und das Schwarzachtal im Süden. Bedeutende landwirtschaftliche Räume sind das Knoblauchsland im Norden und die ländlich geprägten Bereiche im Süden. Innerhalb der besiedelten Stadtbereiche liegt das Netz historisch gewachsener öffentlicher Freiflächen, wie Parkanlagen, Kleingärten, Friedhöfe, Stadtplätze und Straßen. In diesen übergeordneten Rahmen ist das Freiflächenkonzept einzubinden“ (EK 2000, S. 12).

Für das Freiflächenkonzept des Landschaftsplans haben die nachfolgenden freiraumplanerischen Leitsätze nach wie vor Gültigkeit:

- 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 nutzbare genutzte Kultur- und Naherholungslandschaft:

- Erhaltung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Außenbereiche (einschließlich der Gemüseanbauflächen) als gewachsene Kulturlandschaften.
- Erhaltung der Waldflächen einschließlich ihrer Schutzfunktionen.
- Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung von Fließgewässern und Kanälen.
- Erhaltung und Entwicklung der Bach- und Grabensysteme (Sekundärgewässersysteme) als lineares Grundgerüst für das Landschaftsbild, den Biotopverbund, Grünflächenverbund und ein tragfähiges Rad-/ Fußwegenetz.
- Entwicklung eines Biotopverbundsystems als naturnahe Lebensräume mit Schwerpunktbereichen, Hauptverbundachsen und ergänzenden linearen Biotopstrukturen unter besonderer Berücksichtigung der Erkenntnisse und Ergebnisse des Arten- und Biotopschutz-programms (ABSP).
- Schutz und Entwicklung gewässernaher Bereiche.

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.

## 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 durch:

- Großgrünstrukturen: Grünflächen, Parks und Grünzüge,
- Grünflächenverbund: äußerer Grünring entlang der Nürnberger Güterringbahn,
- Vernetzung durch Alleen, Baumreihen und Hecken entlang von Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen, Umsetzung durch Straßenbaumpflanzprogramm.

Zur Konkretisierung der formulierten Ziele für die Grünflächenentwicklung werden Maßnahmen zur Grünflächenversorgung und ein Konzept für übergeordnete Freiraumverbindungen vorgelegt.

Ergänzend zu den o.g. Aussagen werden folgende Zielsetzungen für die Landschaftsplanung formuliert:

- Übergang von Orts- bzw. Stadtrandlagen zur freien Landschaft durch Ortsrandeingrünungen als durchgängige Grünzüge von morgen.
- Freihaltung von Landschaftskorridoren als Anschlussflächen in das Stadtumland, insbesondere zwischen Ortsteilen mit umfangreichen baulichen Neuausweisungen, wie z.B. Worzeldorf und Kornburg.
- Erhaltung landwirtschaftlich geprägter Außenbereiche zwischen den Ortschaften im Knoblauchsland und im Süden, z.B. zwischen Neunhof und geplanter Neuausweisung Neunhof-West oder zwischen Mühlhof und Krottenbach.

Zur Bewältigung des freiraumplanerischen Aufgabenspektrums ist auch für die Zukunft eine umfassende Vorsorgeplanung (insbesondere Flächenvorsorge) zu betreiben. Daher sind auch die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes Bestandteil der Landschaftsplanung mit der Absicht einer umfassenden Freiraumkonzeption. Ebenso entspricht eine konsequente Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen zur Verminderung von Eingriffen im Außenbereich den Zielen für die Landschaftsentwicklung.

## Der Landschaftsplan

### Aufgaben

des Landschaftsplanes sind in Artikel 3 Bayer. Naturschutzgesetz geregelt. Dadurch stellt der Landschaftsplan die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Er wird als Bestandteil des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Ziel der Landschaftsplanung ist die Gestaltung von Freiräumen im Sinne einer nachhaltigen räumlichen Gesamtentwicklung der Stadt.

### Landschaftsentwicklung

- Erhalt und Entwicklung der landwirtschaftlichen Außenbereiche als Kulturlandschaften
- Erhalt der Waldflächen
- Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung von Fließgewässern, Bach- und Grabensystemen und gewässernaher Flächen
- Biotopverbundsystem als naturnahe Lebensräume mit größeren Schwerpunktflächen, Hauptverbundachsen und kleineren Flächen als "Trittsteine"



### Entwicklungsziele

Flussauen und Reichswald, Knoblauchsland und landwirtschaftlicher Süden, historisch gewachsene Parks, Kleingärten, Friedhöfe, Stadtplätze und Straßen bilden den Landschafts- und Freiraum in Nürnberg, für den die Ziele der Landschaftsplanung formuliert werden.

Maßgebliche Handlungsbereiche sind die Landschaftsentwicklung im Außenbereich und Grünflächenentwicklung im Stadt- und Siedlungsbereich. Ziele des integrierten Landschaftsplanes sind

- im stadtnahen Außenbereich eine extensiv nutzbare Kultur- und Naherholungslandschaft
- im Stadt- und Siedlungsbereich Erhalt und Ausbau vielfältig verknüpfter Grünflächen mit hohem Gebrauchs- und Gestaltungswert

### Grünflächenentwicklung

- innerstädtische Grünflächen, Parkanlagen und Grünzüge
- Freiraumverbindungen als gesamtstädtisches Wegesystem, "nichtmotorisierte" Erreichbarkeit der innerstädtischen Freiräume und stadtnahen Landschaftsräume
- Grünflächenverbund: Äußerer Grünring entlang der Nürnberger Güterringbahn
- Vernetzung durch Alleen, Baumreihen und Hecken entlang von Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen

# Landschaftsentwicklung

Ein Biotopverbundsystem soll der Verinselung von Lebensräumen für Pflanzen- und Tierarten entgegenwirken. Es besteht aus Schwerpunktgebieten, Verbundachsen zur Vernetzung der Biotopflächen sowie Trittsteinen und Korridoren.

Verbindungs- und Gestaltungselemente in der landwirtschaftlichen Flur sollen durch Hecken, Feldgehölze o. ä. die Landschaft gliedern und strukturieren und gleichzeitig die biologische Vielfalt fördern.

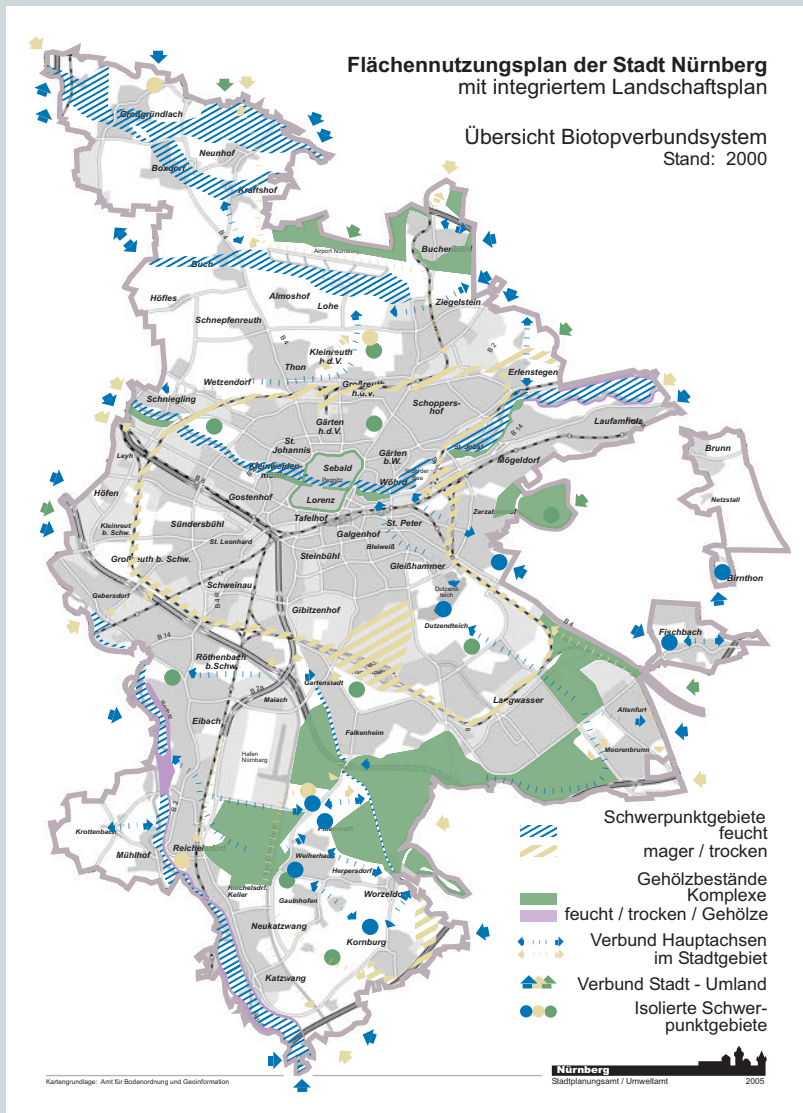
Fließgewässer sollen aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen möglichst naturnah erhalten und durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden.



## Biotopverbund



Im nicht bebauten Außenbereich sollen sowohl **Erholungsräume** als auch für den **Naturschutz** bedeutsame **Biotopstrukturen** gesichert und entwickelt werden.





## Ausgleich für Natur und Landschaft

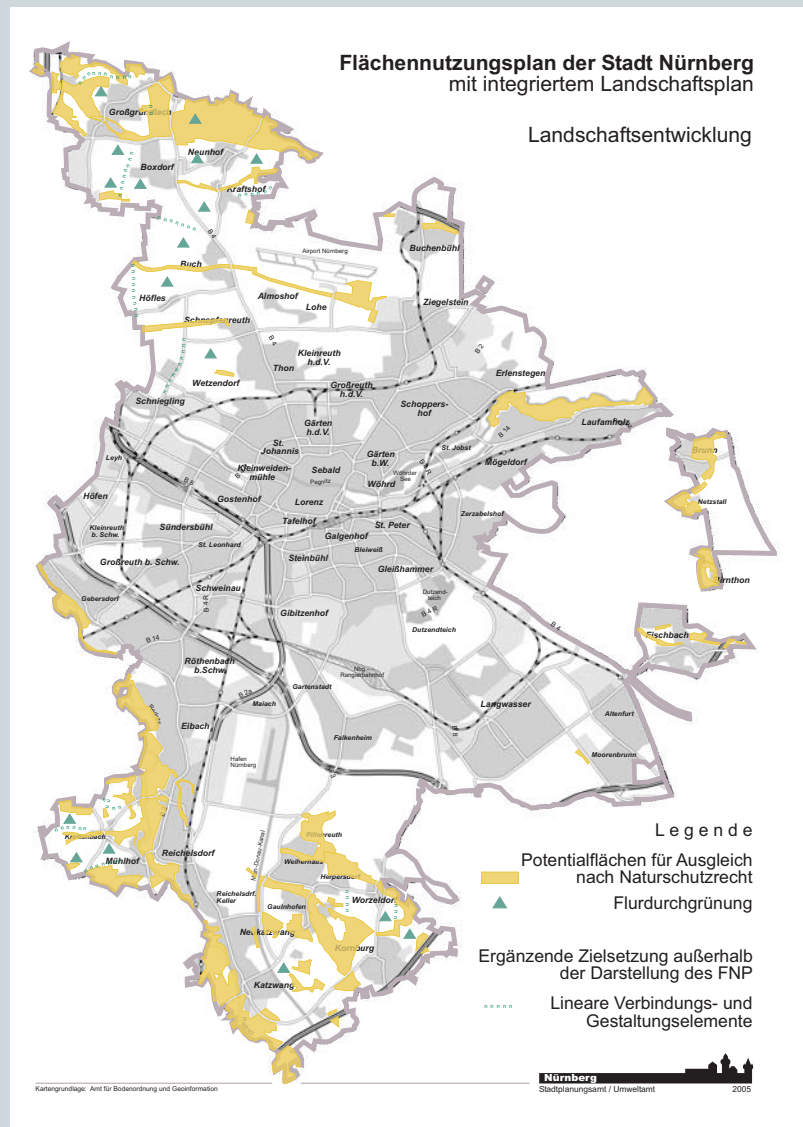


Flächen "Schwerpunkt der Landschaftsentwicklung und des Biotopschutzes" (T-Flächen) westlich von Kornburg



Nach § 1 a BauGB müssen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Soweit dies nicht vollständig am Eingriffsort möglich ist, erfolgt ein planexterner Ausgleich. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt Schwerpunkte für "Landschaftsentwicklung und Biotopverbund" als "T-Linie" dar. Diese Flächen sind bevorzugte Suchräume für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.





# Grünflächenentwicklung

## Ortsrandgestaltung



Beispiel Ortsrandgestaltung

Der Übergang von Siedlung zur Landschaft soll erkennbar und erlebbar gestaltet werden.

Ein gestalteter Ortsrand erhöht den Wohnwert der angrenzenden Wohngebiete, den Erholungswert des Landschaftsraumes und bewirkt zudem ein attraktives Wohnumfeld.

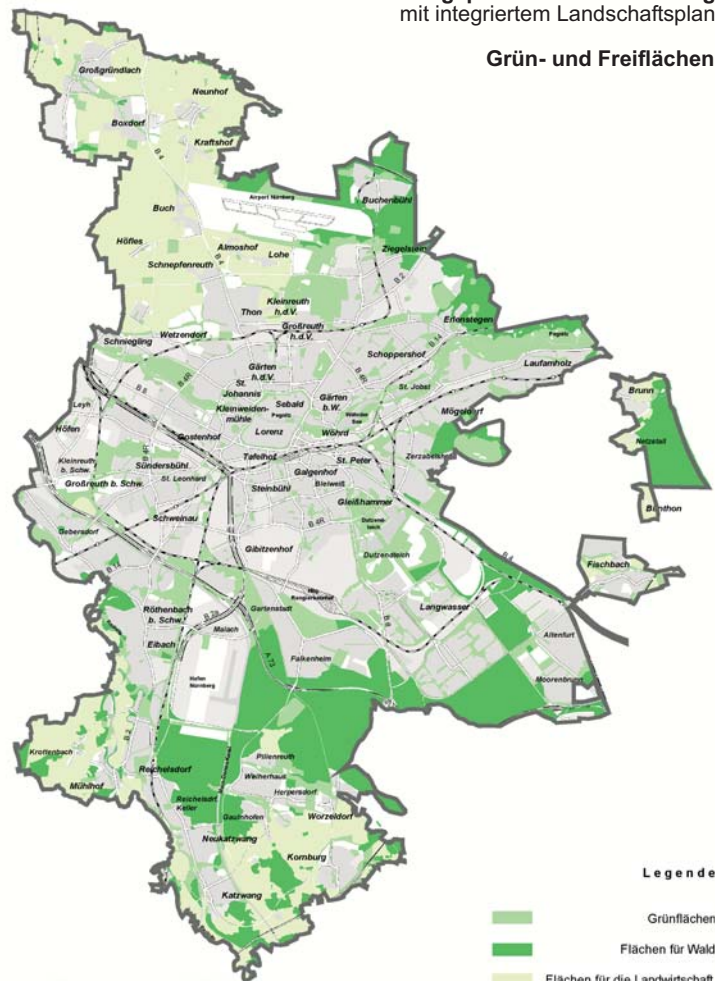
## Übergeordnete Freiraumverbindung



Die wichtigsten Grünflächen, verkehrsberuhigte, durchgrünte Bereiche und landschaftliche Leitlinien sollen verbunden und mit Parkanlagen, Wäldern und dem landwirtschaftlichen Außenbereich verknüpft werden.

## Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

### Grün- und Freiflächen



## Defizit an öffentlichen Grünflächen

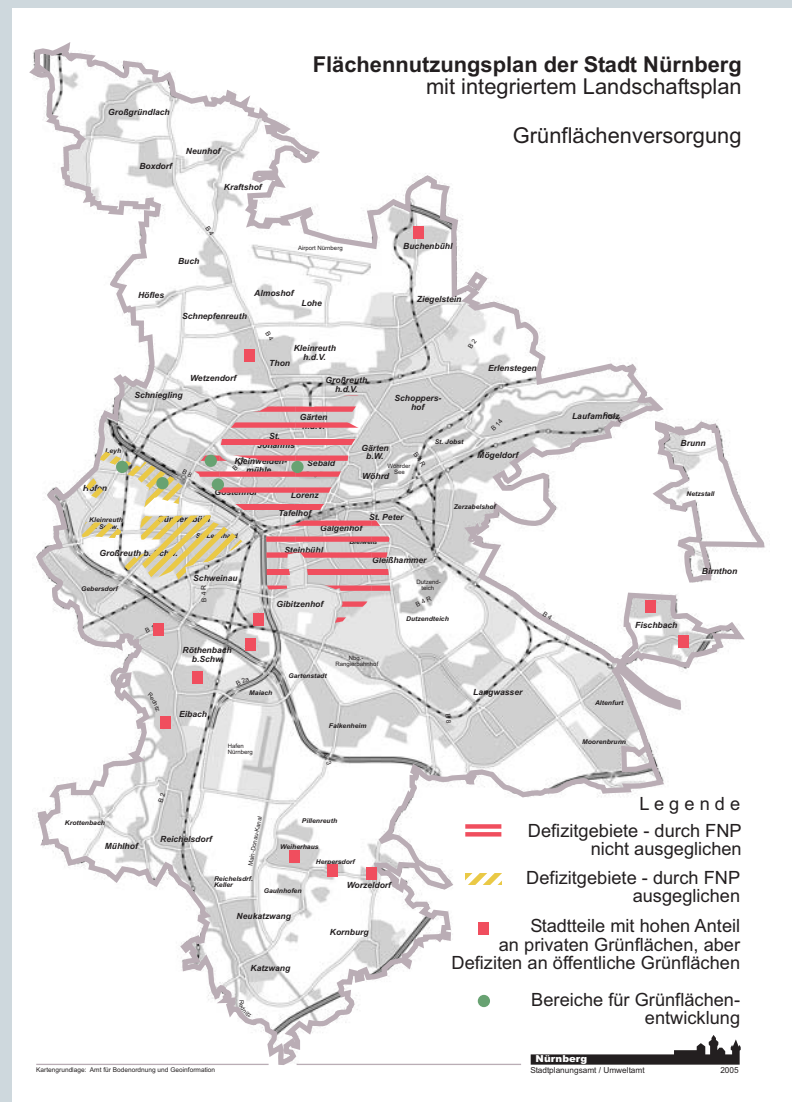


Bereich für Grünflächenentwicklung

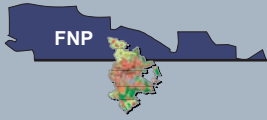


Neudarstellung im Bereich Tiefes Feld

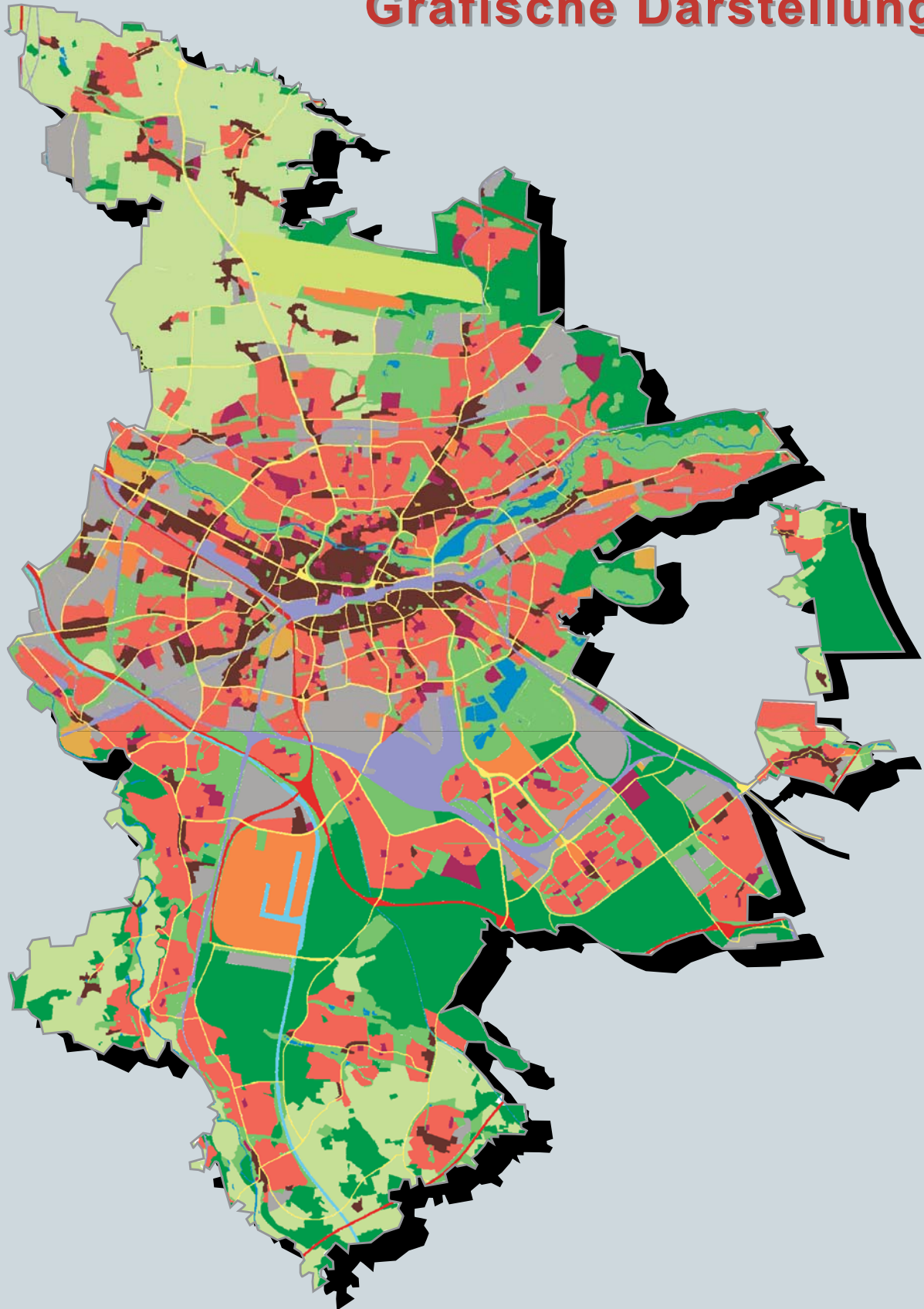
In der Stadt gibt es Bereiche mit einem Defizit an öffentlichen Grünflächen. Durch die Neudarstellung von Grünflächen, gliedernder Grünverbindungen und besonderer Bereiche für Grünflächenentwicklung ("Grüner Punkt") sowie übergeordneter Freiraumverbindungen wurden planerische Grundlagen geschaffen, dieses Defizit zu reduzieren.

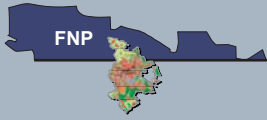










## Grafische Darstellung

















# Flächennutzungsplan Bilanz

## Bauflächen

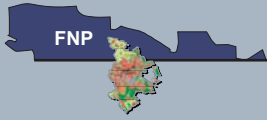
	Wohnbaufläche	4226 ha
	Gemischte Baufläche	1018 ha
	Gewerbliche Baufläche	1433 ha
	Gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung	186 ha

	<b>Sonderbaufläche</b>	
Ⓔ	Großflächiger Einzelhandel	70 ha
Ⓕ	Flughafen	45 ha
Ⓖ	Großmarkt	15 ha
Ⓗ	Hafen-Güterverkehrszentrum	297 ha
Ⓜ	Messe	42 ha
Ⓟ	Park and Ride	3 ha
Ⓢ	Bauhof des Wasser- und Schifffahrtsamtes	3 ha
Ⓥ	Verkehrsbetriebe	23 ha
ⓂⓁ	Hotel	2 ha
ⓂⓄ	Hochschule	19 ha
ⓋⓅ	Justizvollzugsanstalt	9 ha
ⓈⓅ	Sport	1 ha







	<b>Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freilächennutzung</b>	
Ⓦ	Wochenendhausgebiet	8 ha
ⓖⓁ	Garten- und Landschaftsbau	13 ha
	Zweckbestimmung z.B. Camping	47 ha
	<b>Summe Sonderbauflächen</b>	<b>597 ha</b>

	<b>Flächen für Gemeinbedarf</b>	
	Öffentliche Verwaltung	42 ha
	Kirchliche und religiöse Einrichtung	48 ha
	Schule oder andere Bildungseinrichtung	165 ha
	Sozialen Zwecken dienende Einrichtung	57 ha
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung	56 ha
	Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung	30 ha
	Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung	5 ha
Ⓢ	Sicherheit	34 ha
	Sonstiges	3 ha
	<b>Summe Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>440 ha</b>










# Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

	<b>Fläche für Ver-und Entsorgung</b>		
	Elektrizität	38 ha	
	Fernwärme	18 ha	
	Wasser	17 ha	
	Abwasser	32 ha	
	Abfall	7 ha	
	<b>Summe Ver-und Entsorgungsflächen</b>		<b>112 ha</b>

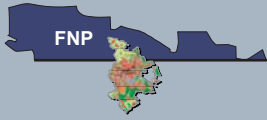
## Verkehrsflächen

	<b>Straßen</b>		
	Autobahn und autobahnähnliche Straßen	254 ha	
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	648 ha	
	Bahnanlagen	617 ha	
	Flughafen	326 ha	
	Bundeswasserstraße	113 ha	
	<b>Summe Verkehrsflächen</b>		<b>1958 ha</b>

## Freiflächen

	<b>Grünflächen</b>		
	Ohne Zweckbestimmung	1110 ha	
	Öffentliche Park- und Grünanlage	387 ha	
	Friedhof	144 ha	
	Kleingärten	336 ha	
	Kleintierhaltung	17 ha	
	Sportanlage	370 ha	
	Betreutes Spielen	7 ha	
	Freibad	24 ha	
	Historischer Garten	19 ha	
	Messe	4 ha	
	Feldbahnmuseum	2 ha	
	<b>Summe Grünflächen</b>		<b>2420 ha</b>
	Flächen für Landwirtschaft		3048 ha
	Fläche für Wald		2998 ha
	Wasserflächen		205 ha

**Gesamtfläche Stadtgebiet** 18640 ha



<b>Herausgeber</b>	<b>Stadt Nürnberg Baureferat Bauhof 9</b>
<b>Kartengrundlage</b>	<b>Amt für Bodenordnung und Geoinformation</b>
<b>Luftbilder</b>	<b>Firma Nürnberg Luftbild Hajo Dietz</b>
<b>Bearbeitung</b>	<b>Stadtplanungsamt Generelle Planung/ Gesamtstadtplanung</b>
<b>Ansprechpartner</b>	<b>Stadtplanungsamt Telefon 0911/ 231-4910</b>
<b>Stand</b>	<b>Januar 2007</b>
<b>Druck</b>	<b>Stadtplanungsamt, Stadt Nürnberg</b>
<b>2. Auflage</b>	<b>50</b>

