

## Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

### Änderung 8c: Bereich Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg

#### BEGRÜNDUNG

Stand: 16.01.2024



Quelle: Hajo Dietz

# BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)  
8c. Änderung: Bereich Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg

## INHALTSVERZEICHNIS

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>   | <b>4</b>  |
| <b>I.1.</b> | <b>ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)</b>  | <b>4</b>  |
| I.1.1.      | RECHTSGRUNDLAGEN  | 4         |
| <b>I.2.</b> | <b>ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE</b>  | <b>4</b>  |
| <b>I.3.</b> | <b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>   | <b>7</b>  |
| I.3.1.      | BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH   | 7         |
| I.3.2.      | PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT   | 8         |
| I.3.2.1.    | Planungsrechtliche Vorgaben   | 8         |
| I.3.2.2.    | Fachrecht   | 9         |
| I.3.3.      | SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN  | 9         |
| <b>I.4.</b> | <b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>   | <b>10</b> |
| I.4.1.      | KONZEPT   | 10        |
| I.4.2.      | VERKEHR   | 12        |
| I.4.3.      | LANDSCHAFTSPLANUNG  | 12        |
| I.4.4.      | GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE  | 12        |
| <b>I.5.</b> | <b>PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN</b>   | <b>13</b> |
| <b>I.6.</b> | <b>INHALT DER ÄNDERUNG</b>  | <b>14</b> |
| I.6.1.      | DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG  | 14        |
| I.6.2.      | KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN  | 15        |
| I.6.3.      | IN AUSSICHT GENOMMENE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER STRASSENBAHN-<br>TRASSE                                | 16        |
| I.6.4.      | FLÄCHENBILANZ   | 17        |
| <b>I.7.</b> | <b>BETEILIGUNGEN</b>  | <b>18</b> |
| I.7.1.      | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER<br>ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB | 18        |
| I.7.2.      | FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB  | 18        |
| I.7.3.      | EINLEITUNG DES VERFAHRENS   | 18        |
| I.7.4.      | INTERNE DIENSTSTELLENBETEILIGUNG  |           |
| I.7.5.      | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB   | 18        |
| I.7.6.      | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE<br>GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB             | 19        |
| <b>I.8.</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>  | <b>20</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>II. Anlage</b>                      | <b>23</b> |
| <b>Ergebnis des Standortvergleichs</b> | <b>23</b> |

**III. UMWELTBERICHT (Stand 07.08.2023) als gesonderter Textteil**

**IV. QUELLENANGABEN**

WGF Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH: Voreinschätzung zum speziellen Artenschutz, Stand: 21.07.2023

Müller-BBM Industry Solution GmbH: University of Technology Nürnberg, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes, Bericht Nr. M161480/06 Stand: 08.05.2023

Bernard Gruppe ZT GmbH: Verkehrsuntersuchung; Technische Universität Nürnberg, Gesamtplanung; Stand: 21.12.2022

# BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)  
8c. Änderung: Bereich Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg

## I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

#### I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, 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. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Die flächenhaften Darstellungen von gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen/ Bahnanlagen im Flächennutzungsplan im Bereich der Brunecker Straße, Ingolstädter 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 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 Flächen, die derzeit noch zur Erschließung von Bahnnutzungen benötigt werden) 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 freierwerdender 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 Ansiedlung 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 Stadtplanungsausschuss (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.
- 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 FNP im Bereich der Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg nicht die angestrebte Entwicklung darstellt, wird dort dessen Änderung notwendig.
- Nach Entscheidung für den Hochschulstandort Nürnberg wird für die Errichtung der Hochschulgebäude eine zügige Baurechtschaffung angestrebt.
- Um dies forcieren zu können, wurden die eingeleiteten Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung Nr. 8 und B-Plan Nr. 4600) für das Gesamtareal in einzelne Teilverfahren gesplittet. Aus dem am 28.04.2016 eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 4600 für das Gesamtgebiet wurde der für den westlichen Teilbereich herausgelöste Bebauungsplan Nr. 4635 mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.2019 rechtsverbindlich. Parallel wurde hierzu das FNP-Änderungsverfahren 8a für den Bereich Brunecker Straße West durchgeführt und mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.10.2019 wirksam.
- In der weiteren Entwicklung wurde der zweite, östlich der Brunecker Straße liegende Teilbereich (Modul II) aus dem FNP-Änderungsverfahren Nr. 8 herausgelöst und als FNP-Änderungsverfahren 8b für den Bereich Brunecker Straße, Ingolstädter Straße durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 07.04.2022 vom Stadtplanungsausschuss getroffen. Am 04.11.2022 wurde die 8b-Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Brunecker Straße – Ingolstädter Straße gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen durch die Regierung von Mittelfranken genehmigt. Die FNP-Änderung wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.12.2022 wirksam. Zeitgleich wird für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 4652 – Ingolstädter Straße aufgestellt.
- Im nächsten Entwicklungsschritt soll nun der fehlende Teil des FNP-Änderungsverfahrens 8 als FNP-Änderung 8c für den Bereich Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg durchgeführt werden. Zeitlich nachfolgend wird für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 4656 – TU Nürnberg aufgestellt. Am 07.04.2022 wurde der Rahmenplan in der gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses als Grundlage der weiteren Planungen für die TU Nürnberg beschlossen.

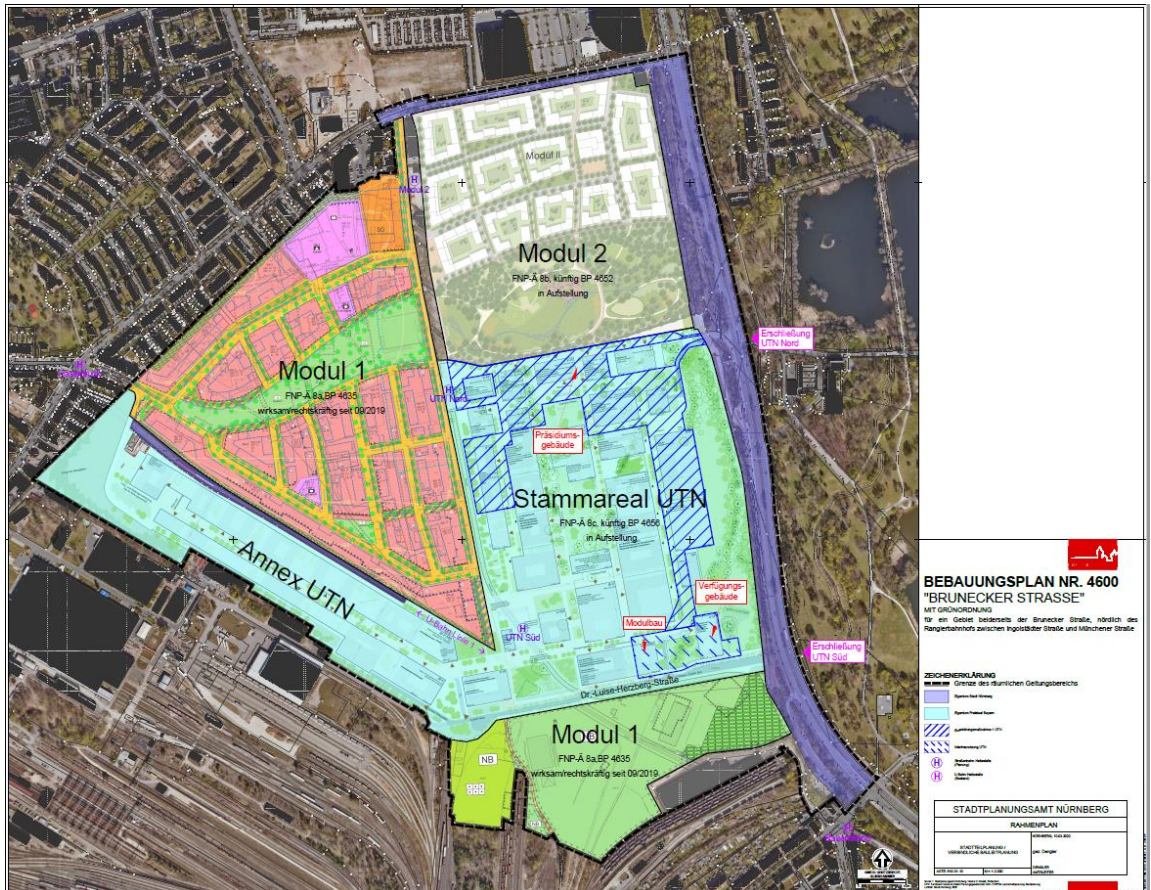


Abbildung 1: Übersichtplan zum Bebauungsplan Nr. 4600 "Brunecker Straße";  
 Quelle: Modul 1: Stadtplanungsamt Nürnberg / Modul 2: West 8, Rotterdam  
 UTN: Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH / TOPOS Landschaftsplanung /  
 Straßenbahn: Verkehrsplanungsamt Nürnberg  
 Luftbild: Stadt Nürnberg 2020; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 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 an den Änderungsbereich 8b an, dieser wiederum südlich an die Innenstadt. Er hat eine Größe von ca. 39,4 ha und bildet den südlichen und südwestlichen Teil des ca. 90 ha großen Gesamtareals. Der Änderungsbereich wird im Norden durch das Modul II (FNP-Änderung 8b), im Osten durch die Münchener Straße, im Süden durch die Dr.-Luise-Herzberg Straße und im Westen durch das Modul I (FNP-Änderung 8a) begrenzt.

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. Insgesamt ist ein leichtes Gefälle von Nordwest nach Südost erkennbar. Der westliche Teil des Areals, der sog. Annex, wird derzeit noch - zeitlich befristet- gewerblich genutzt. Der dort ansässige Betrieb besitzt einen Pachtvertrag mit befristeter Laufzeit. Hier befindet sich ein Logistikbetrieb für den Umschlag von fabrikneuen Kfzs.

Der Freistaat Bayern bebaut derzeit an der Dr.-Luise-Herzberg Straße das Areal mit zwei Interimsgebäuden für die Technische Universität Nürnberg (UTN) bzw. der Technischen Hochschule Nürnberg (THN) (in Kooperation mit der UTN), welche nach § 34 BauGB genehmigt wurden (siehe Gesamtübersichtsplan). Der Großteil des Areals ist ungenutzt und liegt derzeit brach.

Weiterhin befindet sich im Änderungsbereich eine Kleingartenanlage an der Nerzstraße. Östlich liegt das Grundstück mit der Flurnummer 466/451, Gemarkung Gibitzenhof, welches sich nicht im Eigentum der Stadt Nürnberg oder des Freistaates Bayern befindet.

Die Erschließung des Gebietes von Osten erfolgt derzeit über den Knotenpunkt Flachweiher an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie der neu gebauten Dr.-Luise-Herzberg-Straße im Süden des Areals. Vom Westen ist eine Zufahrt über die Nerzstraße möglich. Um quartiersfremden Verkehr aus dem Gebiet zu halten, ist und bleibt eine Durchfahrung für den Kfz-Verkehr nicht möglich.

Folgende Faktoren prädestinieren das Gesamtareal des ehemaligen Südbahnhofs für eine vollständige städtebauliche Neuordnung und Entwicklung:

- die Lage in unmittelbarer Innenstadtnähe,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen durch Konversion
- die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung über die Münchener Straße an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz und übergeordnete Radwegeverbindungen sowie mit direkter Anbindung an die bestehende U-Bahn und geplante Straßenbahnverlängerung mit zwei Haltestellen im Änderungsbereich sowie künftigen Haltestellen des Busverkehrs im Bereich des Knotenpunktes (KP) Flachweiher
- die Nähe zum Volkspark Dutzendteich mit vielfältigen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- sowie umfangreiche freie Flächen mit Eignung zur Deckung städtischer Flächenbedarfe für Wohnen, Gewerbe/ Dienstleistung, universitäre Nutzung 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 (inklusive der am 01.01.2020 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/ 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 im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums (...), hingewirkt werden. (RP 7 3.2.2 Wohnungswesen).
- (...) Durch den Ausbau geeigneter Stadtteilzentren soll eine Entlastung der Stadtkerne angestrebt werden. (RP 7 3.4.1 Städtebau).
- Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. (...) sollen der öffentlichen Personennahverkehr und der nicht motorisierte Individualverkehr (...) vorrangig ausgebaut und gefördert werden. (RP 7 4.1.3 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 2.3.1.5 Gebietskategorien, Ökologisch-funktionelle Raumgliederung).
- Die für die Erholung und aus ökologischen Gründen bedeutsamen Freiflächen (...) sollen in Verbindung mit den entsprechenden Gebieten (...) erhalten und zu einem Grün- und Freifächensystem ausgebaut werden. (RP 7 2.3.2.1 Sozioökonomische Raumgliederung, Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen).



- Die Versorgung der Studenten mit Plätzen in Studentenwohnheimen soll durch den verstärkten Bau solcher Einrichtungen in den Städten Erlangen und Nürnberg verbessert werden (RP 7 8.3.3.3 Hochschule und Forschungseinrichtungen).

vorhandenes Planungsrecht

Derzeit beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich grundsätzlich nach § 34 BauGB.

### I.3.2.2. Fachrecht

Im Änderungsbereich befinden sich nach §30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Außerdem liegen Bereiche vor, die nach dem bayerischen Waldgesetz als Waldflächen einzustufen sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Auswirkungen der Planung auf die streng geschützten Tierarten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG dargestellt.

Im Änderungsbereich befinden sich noch gewidmete Bahnflächen. Diese dienen derzeit noch der Erschließung Modul I. Mit Bescheid des zuständigen Eisenbahn-Bundesamtes vom 28.05.2014 wurde das Areal fast vollständig (bis auf Flächen, die derzeit noch zur Erschließung von Bahnnutzungen benötigt werden) von der eisenbahnrechtlichen Widmung freigestellt (entwidmet).

Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 7, welche entlang der Brunecker Straße geplant ist. Sie verläuft auch im Änderungsbereich und kreuzt diesen. Südlich des Änderungsbereiches führt die Trasse entlang der Dr.-Luise-Herzberg Straße weiter nach Osten bis zur U-Bahn-Haltestelle Bauernfeindstraße.

### 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, ein weiterer Bericht erfolgte im Stadtplanungsausschuss am 27.10.2022.

Die städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals an der Brunecker Straße soll dieser prekären Entwicklung entgegenwirken.

- Im Rahmen des Masterplan Gewerbeflächen aus dem Jahr 2020 wurde ein Korridor für den Gewerbeflächenbruttobedarf bis zum Jahr 2035 zwischen 261 und 320 ha ermittelt. Dieser theoretische Wert bezieht sich ausschließlich auf die Nachfrage nach GE- und GI-Flächen und umfasst nicht die Nachfrage nach Büroflächen. Nur ein hinreichendes bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbeflächen kann Abwanderung verhindern und Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie lokale Wertschöpfungsketten erhalten. Der Masterplan Gewerbeflächen wurde am 21.10.2020 vom Stadtrat beschlossen.

- Im Masterplan Freiraum, bestehend aus dem Leitbild „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept, wird die Entwicklung von neuen qualitätsvollen 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.
- Der Baulandbeschluss wurde durch den Stadtrat der Stadt Nürnberg am 24.05.2017 beschlossen. Er wurde im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Nürnberg am 14.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht und trat damit in Kraft. Mittlerweile wurde die zweite Änderung durchgeführt. Der Baulandbeschluss wurde nach Begutachtung durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg am 30.01.2020 durch Beschluss des Stadtrates am 05.02.2020 geändert. Es handelt sich um eine Klarstellung in Punkt A3: "Grenzen".

Durch die Entscheidung des Freistaats Bayern für einen Universitätsstandort in Nürnberg werden zusätzliche/neue Flächenbedarfe für die Ansiedelung einer Hochschule generiert. Mit der Auswahl der Module III und IV an der Brunecker Straße als Universitätscampus müssen die Flächenbedarfe für die Hochschule innerhalb dieser Module mit den Bedarfen an gewerblichen Bauflächen abgeglichen werden.

### **Eigentumsverhältnisse**

Der Großteil der neu zu ordnenden Flächen befinden sich im Besitz des Freistaats Bayern. Entlang der Münchener Straße befinden sich städtische Flächen. Da der Geltungsbereich für das notwendige Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 noch nicht final festgelegt ist, werden noch Grundstücksanpassungen im Westen des Änderungsbereiches notwendig. Die benötigten Flächen werden in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen. Die südliche Erschließungsstraße (Dr.-Luise-Herzberg-Straße) wurde von der Aurelis Asset GmbH errichtet und an die Stadt Nürnberg übergeben. Zusätzlich plant der Freistaat Restflächen, u.a. südlich der Erschließungsstraße, an die Stadt Nürnberg zu veräußern. Im Westen des Annexes liegt das Grundstück mit der Flurnummer 466/451, Gemarkung Gibitzenhof, welches sich weder im Eigentum der Stadt Nürnberg noch im Eigentum des Freistaates Bayern befindet.

## **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 stellt die Basis eines auszuarbeitenden Rahmenplans dar. Dieser bildet wiederum die Grundlage für die erforderlichen Bauleitplanverfahren. Für die Flächennutzungsplan-Änderung wurde er in die entsprechende Darstellung „übersetzt“.

Aufgrund der aktuellen Bedarfe an Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe und der Technischen Universität Nürnberg (UTN), aber auch für innerstädtische Freiflächen, soll die Baurechtsschaffung forciert 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 der Grünzug „Grüne Mitte“ vom Hasenbuck zum Dutzendteich. Im Westen eignet sich der Brunecker Park mit seinen Spielplätzen und den mit Bäumen bestandenen Rasenflächen vor allem als Nachbarschaftstreff, der Quartiersbildung und zur passiven Erholung, während der „Aktivpark“ im Osten des Parks mit seinem Sportflächenangebot und mit Raum für lärmintensivere

Veranstaltungen der Bewegung dient. Dieser Parkbereich kann quartiersübergreifend genutzt werden und steht ähnlich wie der Volkspark Dutzendteich allen Nürnbergern zur Verfügung. Auf der Fläche des Universitätscampus wird ebenfalls eine zentral situierte „Campuswiese“ entstehen. Die bestehende, schützenswerte Vegetation wird in die Gestaltung der Freiflächen integriert. Ein weiterer Grünbereich „Lichtenreuth naturnah“, liegt südlich des Änderungsbereichs. 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.

Nördlich und südlich des zentralen Grünzuges erstrecken sich Siedlungsgebiete, die in vier selbständige Module unterteilt werden können, für die gemäß Wettbewerbsergebnis von 2015 folgende Nutzungen vorgesehen waren:

- Modul I: Wohnen am Hasenbuck, südöstlich direkt angrenzend an die Hasenbucksiedlung mit dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätzen etc.
- Modul II: Urbane Nutzungen mit einer Mischung aus Wohnen (inklusive Kindertagesstätten in integrierter Bauweise) und Gewerbe zwischen der Ingotstädter Straße und dem zentralen Grünzug.
- Modul III (Teile a und b): gewerbliche Bauflächen im südlichen Bereich des Gebiets. Dieser Bereich ist durch die Lärmemissionen des Rangierbahnhofs für Wohnnutzung ungeeignet und soll mit universitätsnahen Einrichtungen besiedelt werden.
- Modul IV: der zentrale Bereich, als dessen künftige Nutzung die UTN vorgesehen ist.

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

In Folge der Ansiedlung der Technischen Universität Nürnberg (UTN) in die Module III und IV wurde beschlossen, dass das Modul II entgegen dem Wettbewerbsergebnis ebenfalls einen wesentlichen Wohnschwerpunkt umfassen soll. Entsprechend soll hier nun ein urbanes, gemischtes Gebiet geschaffen werden.

Für das Modul südöstlich der Brunecker Straße (Modul III und IV) und somit dem Änderungsbereich sollen folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Das Areal östlich der Brunecker Straße und westlich der Münchener Straße soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule werden. Es stellt die Universitätsflächen südlich des Moduls II und östlich des Moduls I dar.
- Im Gebiet ist vor allem die Universitätsnutzung (Vorlesungs-, Forschungs- und Verwaltungsgebäude, Labore sowie Bauten für die Infrastruktur) vorgesehen. Außerdem sollen neben Cafeterien, Sportstätten, etc. auch Studentenwohnheime und eine Kindertagesstätte untergebracht werden.
- Im westlichen Finger (=sog. Annex), der sich südlich des U-Bahn-Abschnitts Hasenbuck – Bauernfeindstraße befindet, sollen vorwiegend externe universitätsnahe Einrichtungen angesiedelt und die vorhandene Kleingartenanlage erhalten werden.

Das Quartier soll städtebaulich so geordnet werden, dass dessen Nutzer vor schädlichen Umwelteinflüssen, wie Lärm oder Luftverschmutzung geschützt werden. Als primäre Erschließung wird die Nutzung von Fahrrad und ÖPNV angestrebt.

#### I.4.2. VERKEHR

Die Bauflächen des Änderungsbereiches werden zukünftig über die Münchener Straße erschlossen. Auf dem Areal des Freistaates sollen drei Parkhäuser entstehen. Die Erschließung aller Parkhäuser erfolgt über die Münchener Straße. Die Zufahrt zu dem Parkhaus im Norden erfolgt über den Knotenpunkt Flachweiher an der südlichen Parkkante. Das südlich liegende Parkhaus auf dem Campus sowie das Parkhaus im Annex werden über die neu errichtete Dr.-Luise-Herzberg-Straße erschlossen. Die Dr.-Luise-Herzberg-Straße agiert außerdem als Erschließung des Annexes und des Railports. Es wird keine Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr zur Brunecker Straße geben, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Da die Münchener Straße bereits heute an ihre Kapazitätsgrenze stößt, kommt dem ÖPNV sowie der Erschließung mit dem Fahrrad und zu Fuß über ein dichtes und attraktives Wegenetz eine zentrale Bedeutung zu. Zu diesem Zweck soll das Universitätsareal weitestgehend autoarm konzipiert werden. Außer den Erschließungsstraßen der Parkhäuser werden keine weiteren für den MIV zugängliche Straßen errichtet werden. Die Campusgebäude werden ausschließlich zu Fuß oder per Rad erreichbar sein (Ausnahme: Rettungs- & Lieferverkehr, besonders Berechtigte). Hinzu kommt die Verlängerung der heutigen Straßenbahnlinie 7 durch den Änderungsbereich mit zwei Haltestellen. In kurzer Entfernung liegen zudem die U-Bahnhaltestellen „Hasenbuck“ sowie „Bauernfeindstraße“, welche für eine gute ÖPNV-Erschließung sorgen. An der Münchener Straße existiert die Haltestelle „Oskar-von-Miller-Straße“ welche von der Buslinien 53 und Einzelfahrten der Linien 92 und 93 angefahren wird.

In einer ersten Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen wurde u.a. eine „Vollaufsiedelung“ betrachtet. Dabei zeigte sich, dass in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:30 Uhr und 8:30 Uhr eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung am Knoten Bauernfeindstraße / Münchener Straße (weiter südlich des Änderungsbereiches gelegen) nicht möglich ist. In der Folge entstehen erhebliche Rückstaus. Zur Schaffung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung ist eine Reduzierung des Verkehrs auf der Münchener Straße erforderlich. Wesentliche Potenziale zur Reduzierung der Kfz-Verkehrsstärken in der Münchener Straße sind in der modalen Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf den Öffentlichen Verkehr und auf den Radverkehr zu sehen. Dies umfasst insbesondere die Verlagerungen des neu entstehenden Verkehrs (durch Modul II und Universität) sowie die Verlagerung stadtbezogener Relationen von / nach den südlichen Stadtteilen (Langwasser, Rangierbahnhof, Gartenstadt, etc.).

Auch für die Entwicklung der Universität ist ein spezifisches Mobilitätskonzept zur Minderung des Verkehrs erforderlich, welches dann ebenfalls die Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs vorsieht.

#### I.4.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Südlich des Stadtteilparks soll auch auf den Flächen des Freistaates eine „Campuswiese“ entstehen. Diese wird nördlich und südlich von einem Campus-Platz sowie östlich und westlich von durchgrünte Erschließungsachsen eingerahmt. In der westlichen Erschließungsachse kann der vorhandene Baumbestand einbezogen werden. Die bestehende, schützenswerte Vegetation wird in die Grünfläche integriert. Diese „Campuswiese“ soll im FNP künftig als Grünfläche dargestellt werden. Der schützenswerte Baumbestand als grünes Band im Osten entlang der Münchener Straße bleibt außerdem weitgehend bestehen und wird nicht beeinträchtigt.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachgelagerten Planungsebenen. Dementsprechend wird mit der Flächennutzungsplanänderung die Grünflächendarstellung am östlichen Rand des Änderungsbereichs verbreitert.

#### I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

In die städtebauliche Planung haben Aspekte des Gender Mainstreaming einzufließen.

Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung

der vielfältigen Lebensentwürfe, Bedürfnisse und Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme ist zu hinterfragen, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut erschlossen und vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Wichtiger Aspekt der gendergerechten Planung ist die Lern-, Wohn- und Freiraumqualität. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Änderungsbereich werden folgende Gender und Diversity-Aspekte berücksichtigt:

- Die Gestaltung eines offenen Uni-Campus soll den Studierenden und Beschäftigten neben der Lehre als Erholungs- und Aktivitätsraum dienen, aber auch extensiv genutzte Flächen für ökologische Belange vorhalten. Dadurch wird der Campus auch für Bevölkerungsgruppen der umliegenden Stadtquartiere geöffnet und fördert die soziale Durchmischung.
- Es werden neue Wegeverbindungen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzergruppen mit Fokus auf Fuß- und Radwegen sowie ÖPNV geschaffen.
- Die Bebauung am Campus wird über die Campuswiese verknüpft und schafft kurze Wege.
- Eine Mischung von Universität und universitätsnahen Einrichtungen schafft eine Brücke zwischen Lehre und Forschung sowie der Wirtschaft.
- Der Bau von studentischem Wohnraum unterstützt die angestrebte Internationalisierung und leistet dadurch ebenfalls einen Beitrag zu Diversity im Quartier.

Weitere Faktoren, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben (barrierefreie Lage der Baukörper, Zugänge und Stellplätze, Lage und Ausführung von Fahrradabstellplätzen, Ausleuchtung von Gebäude und Freianlagen, offene Wegebeziehungen zur Vermeidung von Angsträumen) fließen in die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Ausführungsplanung ein.

## **I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen**

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 Gesamtareals 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 sind auch die Grundstückseigentümer Freistaat Bayern und Aurelis gewillt, die Entwicklung mitzutragen und eine zügige Umsetzung voranzutreiben.

Alle denkbaren Planungsalternativen für das Gesamtareal des ehemaligen Südbahnhofes 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 Areal einer vollständigen Freiflächennutzung zuzuführen, 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 des Areals hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet nicht genutzt würden und sich z.T. schon vorhandene städtebauliche Missstände, wie die hohe funktionale Schwäche, die das Gebiet heute aufweist, verfestigen könnten und sich Trading-down-Effekte auch in umliegenden Stadträumen ergeben könnten.

Für eine Hochschulentwicklung in Nürnberg wurden verschiedene Flächen im Stadtgebiet eingehend geprüft und bewertet. Entsprechend der Anforderungen der Bayerischen Staatsregierung wurde ein Standort gesucht, der flächenmäßig ausreichend groß und langfristig entwicklungsfähig erscheint. Außerdem soll der Standort eine sehr gute verkehrliche Anbindung (ÖPNV und MIV) besitzen sowie die Einbindung der Hochschule in ein urbanes Umfeld ermöglichen. Für eine Entwicklung sollen die Grundstücke perspektivisch verfügbar sein. In den Fokus gerieten u.a. Flächen im Bereich Boxdorf, Großgründlach und entlang der Erlanger Straße. Aufgrund der sehr heterogenen, kleinteiligen – fast ausschließlich privaten – Eigentumsverhältnisse im Zusammenhang mit den bedeutenden landwirtschaftlichen Nutzungen lässt sich hier ein ausbaufähiger Universitätsstandort nur schwer entwickeln. Auch eine Erschließung mit dem ÖPNV ist an diesen Standorten nicht gegeben. In Bezug auf die innenstadtnahen Flächen im Stadtteil Gostenhof wäre der zur Verfügung stehende Bereich räumlich zu klein.

Dagegen erweist sich das Areal des ehemaligen Südbahnhofs als ausreichend groß und ausbaufähig. Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 in das Gebiet sowie die Nähe zu den U-Bahn-Haltestellen „Hasenbuck“ und „Bauernfeindstraße“ sowie die Anbindung an die Münchener Straße als Hauptverkehrsstraße gewährleisten eine hervorragende verkehrliche Anbindung. Die Einbindung in ein urbanes Umfeld als auch die Nähe zu gewerblichen Standorten bieten Möglichkeiten des Austausches von Forschung, Lehre und Anwendungspraxis.

Das Ergebnis des Standortvergleiches (siehe Anlage) sieht somit im neuen Stadtteil „Lichtenreuth“ die einmalige Chance zur Verwirklichung eines ausbaufähigen, lebendigen und vielseitigen Hochschulstandortes.

## **I.6. INHALT DER ÄNDERUNG**

### **I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG**

Die Flächen im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs zwischen Hasenbucksiedlung und Rangierbahnhof westlich der Brunecker Straße, im sog. Annex, sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche sowie als Verkehrsfläche/ Bahnanlage dargestellt.

Die Fläche zwischen Brunecker und Münchener Straße ist von Osten nach Westen als eine Grünfläche, als Bahnanlage und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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.

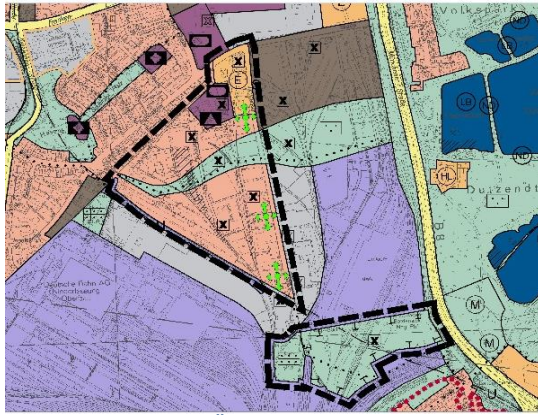


Abbildung 2: FNP-Änderung 8a,  
Quelle: Stadt Nürnberg

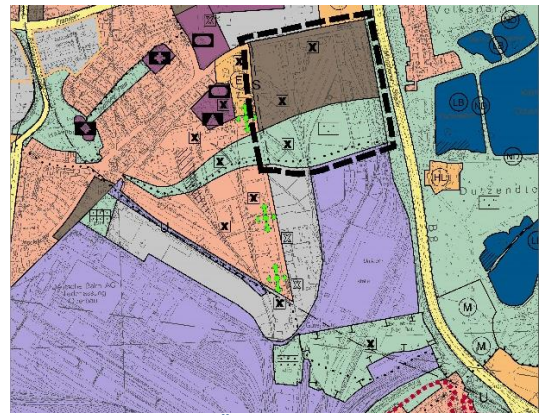


Abbildung 3: FNP-Änderung 8b,  
Quelle: Stadt Nürnberg

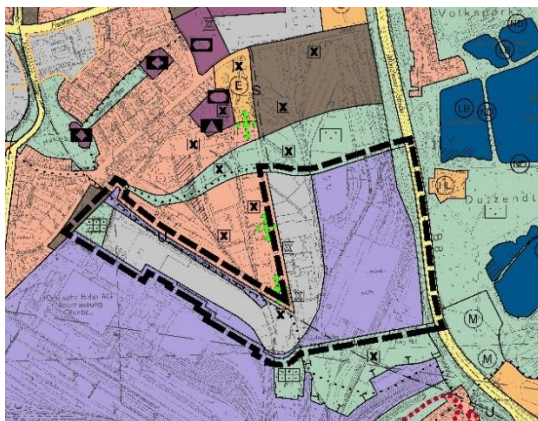


Abbildung 4: wirksamer FNP im Änderungsbereich  
Quelle: Stadt Nürnberg

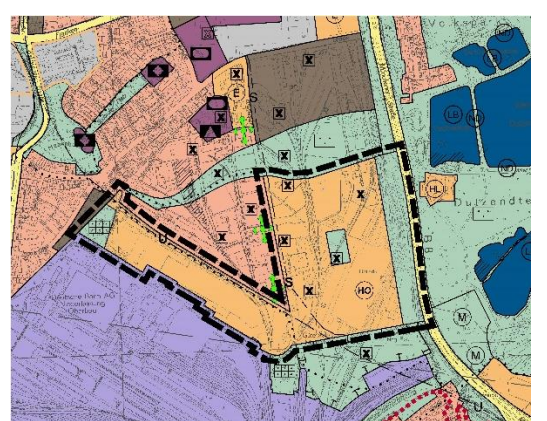


Abbildung 5: Planungskonzept FNP-Änderung 8c,  
Quelle: Stadt Nürnberg

## 1.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

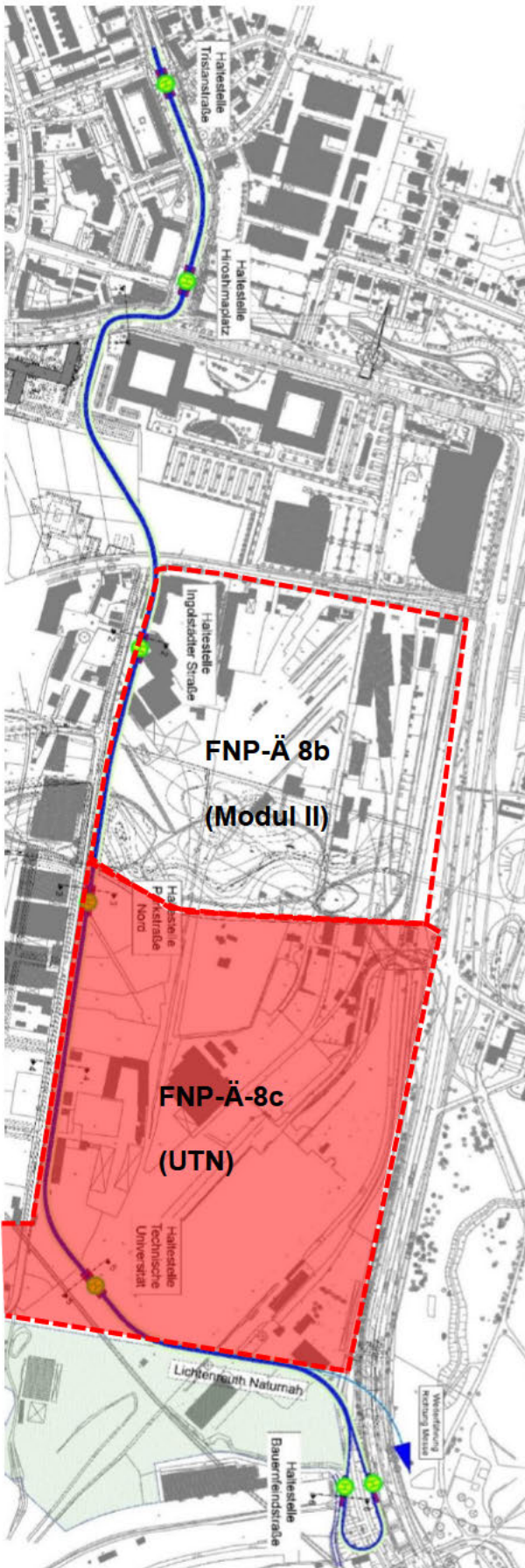
Der Großteil des Änderungsbereiches soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hochschule dargestellt werden. Die „Campuswiese“ sowie der Gehölzstreifen entlang der Münchener Straße sollen als Grünflächen dargestellt werden. Die Kleingartenanlage an der Nerzstraße bleibt weiterhin bestehen.

Von Nordwesten nach Südosten verläuft entlang der Grenze des Änderungsbereiches die U-Bahnlinie U1, welche nachrichtlich übernommen wird. Parallel dazu liegt eine übergeordnete Freiraumverbindung, welche faktisch aber entlang der Planstraße B (Lorenz-Hagen-Straße) aus Modul I liegt und den Radweg entlang der Brunecker Straße mit der Nerzstraße verbindet.

Da diverse Flurstücke 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. Die Verortung und Überprüfung dieser Flächen erfolgte im Verfahren, die Darstellungen wurden dementsprechend angepasst.

Die konkrete Festlegung und planungsrechtliche Sicherung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen wird durch verbindliche Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4656 (UTN) erfolgen.

### I.6.3. IN AUSSICHT GENOMMENE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER STRASSENBAHN-TRASSE



Die Stadt Nürnberg beabsichtigt die Verlängerung der Straßenbahnlinie 7 von ihrer derzeitigen Endhaltestelle Tristanstraße über die Frankenstraße hinweg, im Weiteren parallel zur Brunecker Straße verlaufend sowie im Süden des Entwicklungsgebiets am ehemaligen Südbahnhof nach Osten verschwenkend. Die Verlängerung umfasst eine Strecke von ca. 2 km und beinhaltet vier zusätzliche Haltestellen. Nach bisherigem Planungsstand soll die Straßenbahntrasse westlich der Münchener Straße bis an den bestehenden U-Bahnhof Bauernfeindstraße herangeführt werden. Eine weitere Baustufe besteht in der Querung der Münchener Straße und die Fortführung der Straßenbahnlinie auf deren Ostseite zur Messe Ost an der Karl-Schönleben-Straße und ggf. weiter bis zum Klinikum Süd. Der in 2020 / 21 erfolgte und mit der Herstellung der Dr.-Luise-Herzberg-Straße in Verbindung stehende Umbau der Münchener Straße berücksichtigt diese Baustufe bereits.

Das für die Straßenbahnverlängerung erforderliche Planfeststellungsverfahren erfolgt unter Federführung des Verkehrsplanungsamtes der Stadt Nürnberg in Zusammenarbeit mit der VAG Nürnberg. Im Stadtrat wurden am 04.03.2020 der Linienverlaufsplan entsprechend des o.g. Trassenverlaufs beschlossen. Derzeit werden die technischen Planungen vergeben, nach deren Erarbeitung sollen die Planfeststellungsunterlagen erstellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme der Straßenbahntrasse erfolgt im FNP gemäß § 5 Abs. 4 BauGB. Eine Straßenbahntrasse als bereits planfestgestelltes Vorhaben ist nachrichtlich zu übernehmen. Wenn eine derartige Festsetzung bei der Straßenbahntrasse erst in Aussicht genommen ist, ist der im Änderungsbereich liegende Trassenabschnitt zu vermerken.

Außerhalb des Änderungsbereichs kann die Straßenbahntrasse als nachrichtliche Übernahme erst in den gesamt-FNP aufgenommen werden, wenn nach Abschluss des o.g. Planfeststellungsverfahrens entweder eine Aktualisierung (sämtlicher) nachrichtlicher Übernahmen erfolgt oder in den entsprechenden Bereichen (nördlich bzw. südlich des Änderungsbereichs) ein neues FNP-Änderungsverfahren durchgeführt und wirksam wird.

Abbildung 6: Linienverlaufsplan, Stand 01/2020; Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung



## I.6.4. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 39,4 ha (100 %).

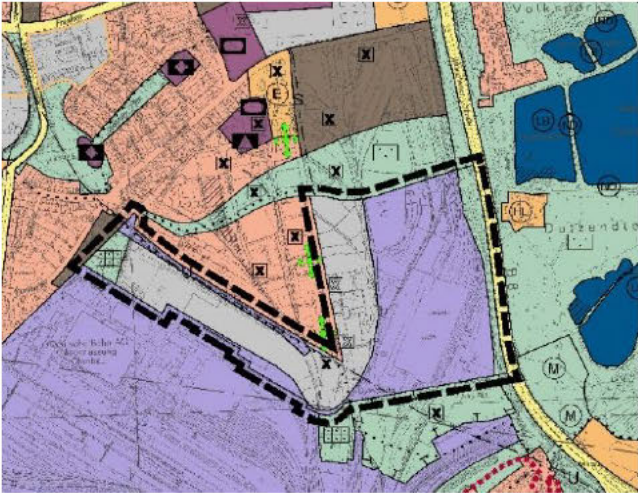


Abbildung 6: wirksamer FNP im Änderungsbereich  
Quelle: Stadt Nürnberg

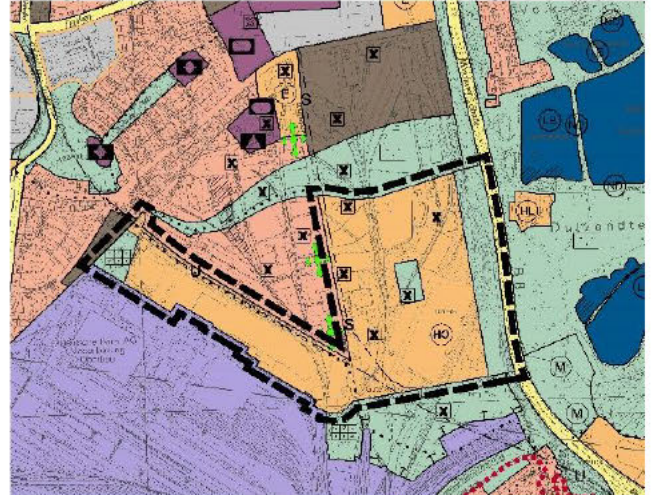


Abbildung 7: Planungskonzept FNP-Änderung 8c,  
Quelle: Stadt Nürnberg

Tabelle 1: Flächenbilanz

| Art der Darstellung                | Bisherige FNP-Darstellung |            | Künftige FNP-Darstellung |            | Änderung<br>ca. [ha] |
|------------------------------------|---------------------------|------------|--------------------------|------------|----------------------|
|                                    | ca. [ha]                  | Anteil [%] | ca. [ha]                 | Anteil [%] |                      |
| Sonderbauflächen                   | 0                         | 0          | 33,3                     | 84,6       | + 33,3               |
| Grünfläche „Grüne Mitte“           | 0                         | 0          | 0,8                      | 2,0        | + 0,8                |
| Grünfläche an der Münchener Straße | 2,0                       | 5,1        | 4,3                      | 10,8       | + 2,3                |
| Grünflächen/ Kleingartenanlage     | 1,0                       | 2,6        | 1,0                      | 2,6        | 0                    |
| Gewerbliche Baufläche              | 14,8                      | 38         | 0,0                      | 0,0        | - 14,8               |
| Bahnanlagen                        | 21,5                      | 54         | 0,0                      | 0,0        | -21,5                |

## **I.7. BETEILIGUNGEN**

### **FNP-Änderungsverfahren 8**

#### **I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 auf Grundlage der Planungsalternativen zur 8. Änderung des FNP Nr. 13-FNP08-3a (Variante Wohnen im Südosten des Entwicklungsgebietes) und -3b (Variante Gewerbe im Südosten des Entwicklungsgebietes) statt. Es besteht überwiegend Einvernehmen mit der Planung bei den Beteiligten. Lediglich zu Einzelheiten östlich der Brunecker Straße existieren Dissense. Dazu gehört auch der Wunsch der Messe Nürnberg, Flächen für ihre potentielle Erweiterung im Bereich der ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche „Lichtenreuth naturnah“ vorzusehen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden – sofern erforderlich – mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen. Anregungen, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben, wurden an die Ebene der Bebauungsplanung weitergegeben.

#### **I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB**

Am 28.10.2015 hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg die Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18.11.2015 im Amtsblatt der Stadt Nürnberg ortsüblich bekanntgemacht. Vom 25.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der Planungsalternativen zur 8. Änderung des FNP NR. 13-FNP08-2a (Variante Wohnen im Südosten des Entwicklungsgebietes) und -2b (Variante Gewerbe im Südosten des Entwicklungsgebietes) vom 24.09.2015 durchgeführt. Zeitgleich fand eine themenbezogene elektronische Partizipation statt.

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

### **FNP-Änderungsverfahren 8c**

#### **I.7.3. EINLEITUNG DES VERFAHRENS**

Am 04.03.2020 hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg die Einleitung auf Grundlage des Plans Nr. FNP8c - U – 01 vom 17.02.2020 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18.03.2020 im Amtsblatt der Stadt Nürnberg ortsüblich bekanntgemacht.

#### **I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**

Am 21.09.2023 begutachtete der Stadtplanungsausschuss (AfS) den Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) Änderung 8c: Bereich Brunecker Straße, Technische Universität Nürnberg. Auf Empfehlung des AfS, billigte der Stadtrat am 27.09.2023 den vorliegenden Entwurf und beschloss die Durchführung der öffentlichen Auslegung. Die Bekanntgabe erfolgte im Amtsblatt der Stadt Nürnberg, mit der Ausgabe Nr. 22 vom 25.10.2023.

#### I.7.5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Parallel dazu, in der Zeit vom 11.02.2023 bis einschließlich 04.12.2023 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Es gingen 20 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, davon 16 Stellungnahmen ohne Einwendungen bzw. mit Hinweisen, die entweder keine spezifische Signifikanz für das Planungsgebiet aufweisen oder erst im Rahmen der Umsetzungsebene oder im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Drei Stellungnahmen erhielten für die Ebene des FNP relevante Inhalte zu den Themen Wald, Abwasser und Kampfmittel. Die Stellungnahmen sind inhaltlich gekürzt und auf die wesentlichen Thematiken reduziert wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

##### **Erhalt der Flächensubstanz Wald**

Sowohl der Planungsverband, als auch die Regierung von Mittelfranken würden beanstanden, dass es bei der Standortwahl des Gebietes zum Wegfall schützenswerter Waldfläche kommt. Das würde im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans (RP7) stehen.

##### **Zum Einwand – Erhalt der Flächensubstanz Wald**

Im Vorfeld gab es eine Alternativenprüfung, die insgesamt sieben Standorte im Stadtgebiet miteinander verglich. Verschiedene relevante Bedingungen und Kriterien, wie z.B. Planungsrecht, Anbindung, Eigentumsverhältnisse, usw. wurden gegenübergestellt – mit dem Ergebnis, dass die Brachfläche um die Brunecker Straße, das mit Abstand bestmögliche Areal im Bereich des Gemeindegebietes und den daraus resultierenden Entwicklungsmöglichkeiten darstellt. Im Zuge der kommunalen Abwägung fiel die Wahl auf dieses Gebiet. Den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Nürnberg (RP 7) folgend, wird zudem mit der Neuansiedlung der Technischen Universität ebenso Rechnung getragen (8.3.3. Hochschulen und Forschungseinrichtungen).

Die entlang der Münchner Straße bereits gewachsene, existierende Vegetation und vornehmliche Waldfläche wird in der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan 4652 „Ingolstädter Straße“ zum Erhalt festgesetzt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist diese für die Darstellung allerdings zu gering.

##### **Sicherstellung der Abwasserentsorgung**

Laut dem Wasserwirtschaftsamt sei die Ausweisung dieser Baufläche im aktuellen abwassertechnischen Entwurf der Stadt Nürnberg noch nicht enthalten. Der abwassertechnische Entwurf und die hierauf aufbauende Schmutzwasserfrachtberechnung wäre auf Grund der damit geänderten Rahmenbedingungen fortzuschreiben. Die Abwassertechnische Erschließung sei erst dann zu Beurteilen.

##### **Zum Einwand – Sicherstellung der Abwasserentsorgung**

Dem Wasserwirtschaftsamt wurde bereits mit Schreiben vom 10.11.2022 eine überarbeitete Schmutzfrachtberechnung übergeben, die auch das Gebiet Brunecker Straße enthält. Die Abwasserentsorgung für das Gebiet ist sichergestellt.

##### **Kampfmittelsicherheit und Baumerhalt**

Die Immobilien Freistaat Bayern bemängelte, dass die Gutachten in Bezug auf die im Boden befindlichen Kampfmittel noch nicht so detailliert angefertigt wurden.

##### **Zum Einwand Kampfmittelsicherheit und Baumerhalt**

Die Immobilien Freistaat Bayern überarbeiteten ihre Stellungnahme in Bezug auf die im laufenden Verfahren neu gewonnenen Erkenntnisse betreffend den Erhalt von Grünstrukturen und Bäumen, was einen Zielkonflikt mit dem Sicherheitsziel der Kampfmittelräumung gibt. Zur

Klärung befinden sich das Staatliche Bauamt Erlangen-Nürnberg in einem intensiven Austausch mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg. Die Weichen werden auf FNP-Ebene gestellt, die finale Ausarbeitung wird in der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet.

### **Größe der Waldfläche**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies darauf hin, dass die Größe der tatsächlichen Waldfläche ist nicht wie erwähnt 3,2 ha sondern 3,9 ha sein. Ebenso muss die Ersatzaufforstung analog dazu 3,9 ha betragen.

### **Zum Einwand Größe der Waldfläche**

Die genaue Anzahl der Hektar wird im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren exakt bestimmt.

### **Lärmschutz**

Die geforderten Maßnahmenfestlegungen zur Einhaltung der Lärmschutzregelungen würden zu einer Einschränkung der universitären Nutzung führen. Die UTN könne das so nicht akzeptieren.

### **Zum Einwand – Lärmschutz**

Die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Auf der Ebene des FNP kann es hier keine Regelung geben.

## **I.8. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT**

Im Bereich des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße soll das frühere Bahnbetriebsgelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese sieht im Gesamtkonzept für das Areal des ehemaligen Südbahnhofes eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe sowie Grünflächen vor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) zu entwickeln ist. Hierzu wurde im Stadtplanungsausschuss am 28.04.2016 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4600 sowie zur Änderung 8 des Flächennutzungsplans eingeleitet.

Mit der dritten Teiländerung der Änderung 8 des FNP (FNP-Änderung 8c) werden im Wesentlichen die bisherigen Darstellungen als gewerbliche Bauflächen und Verkehrsflächen / Bahnanlagen geändert in eine Sonderbaufläche Hochschule und Grünflächen. Mit dieser Änderung, aufbauend auf dem in gemeinsamer Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses am 07.04.2022 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan zur Technischen Universität Nürnberg, UTN, mit integrierter Freiraumplanung, ist es im Nachfolgenden möglich, einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der vorliegende Umweltbericht wurde zur Änderung 8c des FNP erstellt und ermittelt den Umweltzustand sowie dessen voraussichtliche Entwicklung im Änderungsbereich und die Schutzgüter, die im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erheblich beeinflusst werden. Es 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 Festsetzung und vertragliche Regelungen erfolgt nachfolgend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4656 und dem zugehörigen Umweltbericht.

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft und Mensch / Erholung sowie Luft und Klima sind bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplanten umfangreichen Bodensanierungen wird eine wesentliche Verbesserung hinsichtlich der Belastung mit Schadstoffen erreicht werden, wodurch auch

die Kontamination des Grundwassers reduziert werden kann. Durch die städtebauliche Neuordnung ist eine wesentliche Verbesserung des Landschaftsbildes verbunden, wobei prägende Vegetationsstrukturen erhalten und in die zu schaffenden Grünräume integriert werden. Hierdurch ergibt sich eine Neuschaffung von Erholungsfunktionen für den Menschen, dem die vorher in Privatbesitz befindlichen Flächen bisher nicht zur Verfügung standen. Bilanziell steht einer Erhöhung des Grünflächenanteils um ca. 3 ha eine entsprechende Verringerung von Bau- bzw. Bahnflächen gegenüber, was sich insb. auf das Schutzgut Fläche positiv auswirkt, aber auch auf andere Schutzgüter wie Luft und Klima.

Im Änderungsgebiet besteht keine Betroffenheit bezüglich des Umweltbelangs der Störfallvorsorge, da es sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben befindet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund fehlender Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs auch für das Schutzgut Kultur-/ Sachgüter nicht zu erwarten; bei nicht auszu-schließenden archäologischen Funden sind die geltenden Denkmalschutzbestimmungen zu beachten. Durch die zukünftig vorwiegend universitäre Nutzung sind zudem keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Umweltbelangs Abfall zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Lärm sind im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen, da verschiedenster Gewerbe und Verkehrslärm von außen auf den Änderungsbereich einwirkt. Hauptsächlich durch den Neubau der Straßenbahnlinie (Verlängerung der Straßenbahnlinie 7), der in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren behandelt wird, entsteht auch innerhalb des Änderungsbereichs eine neue Emissionsquelle für Lärm. Auf Ebene des Bebauungsplans sind hierfür verbindliche Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung vorzusehen, so dass insgesamt gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Tag- und Nachtzeitraum erreicht werden.

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sind mit der Umsetzung der Planung im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen erhebliche nachteilige Auswirkungen festzustellen. Für alle 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 den artenschutzrechtlichen Ausgleich soll soweit möglich im Gebiet und bei Bedarf auf plan-/stadtgebietsexternen Ausgleichsflächen geschaffen werden. Es werden durch die Planung zudem Waldflächen überplant, die gemäß den Vorgaben des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) auf externen Flächen auszugleichen sind.

Darüber hinaus werden in Folge der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Das Vorhaben kann nur durch eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden. Erforderliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme) sowie externe Kompensationsmaßnahmen im räumlich funktionalen Zusammenhang (FCS-Maßnahmen) sind entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 4656) detailliert darzustellen und festzulegen.

Durch die FNP-Änderung 8c sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten des europäischen Schutzgebiets-Netzes Natura 2000 betroffen.

Eine Prüfung von Standortalternativen zum Gesamtareal Brunecker Straße für die Reduzierung des Bauflächendefizits im Stadtgebiet Nürnberg ist gemäß Begründung zur FNP-Änderung 8c erfolgt. Ebenso wurden verschiedene Flächen für die Hochschulentwicklung entsprechend den Anforderungen der Bayerischen Staatsregierung in Nürnberg geprüft und bewertet. Der ehemalige Südbahnhof ist im Ergebnis des Standortvergleichs am besten geeignet für die Entwicklung der Technischen Universität.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, werden aufgrund der übergeordneten Planungsebene

im vorliegenden Umweltbericht nicht näher betrachtet. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet und gesichert.

*Tabelle 2: zusammenfassende Bewertung*

*(noch nicht möglich/ nicht betroffen/ nicht erheblich / erheblich nachteilig)*







| Umweltbelang/Schutzgut         | Bewertung der Auswirkungen |
|--------------------------------|----------------------------|
| Fläche                         | nicht erheblich            |
| Boden                          | nicht erheblich            |
| Wasser                         | nicht erheblich            |
| Landschaft                     | nicht erheblich            |
| Pflanzen                       | erheblich nachteilig       |
| Tiere                          | erheblich nachteilig       |
| Biologische Vielfalt           | erheblich nachteilig       |
| Mensch /menschliche Gesundheit |                            |
| Erholung                       | nicht erheblich            |
| Lärmbelastung                  | erheblich nachteilig       |
| Störfallvorsorge               | nicht betroffen            |
| Luft                           | nicht erheblich            |
| Klima                          | nicht erheblich            |
| Abfall                         | nicht erheblich            |
| Kultur- und Sachgüter          | nicht erheblich            |

Nürnberg, den 16.01.2024  
Stadtplanungsamt

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt

## II. Anlage

### ERGEBNIS DES STANDORTVERGLEICHS

| DB-Fläche Gostenhof<br>ca. 6 ha brutto  | Erlanger Straße /<br>Marienbergstraße<br>ca. 12 ha brutto  | Boxdorf-Ost<br>ca. 12 ha brutto  | Flughafenstraße-Ost<br>ca. 30-40 ha brutto  | Schmalau-Ost<br>ca. 12 ha brutto   | Südbahnhof<br>ca. 90 ha brutto  |
|---|--|--|---|--|---|
|    |   |   |   |   |    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>+ gute urbane Einbindung</li> <li>+ U-Bahn-Nähe</li> <li>+ klare Eigentumsverhältnisse</li> <li>+ Planungsrecht lösbar</li> <li>+ Umweltfragen offen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Straßenbahnanschluss vorhanden</li> <li>+ Planungsrecht lösbar</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Planungsrecht lösbar</li> <li>+ Umweltfragen lösbar</li> <li>+ verkehrlich begrenzt geeignet, (noch) kein Schienenanschluss (nachrüstbar, StUB)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Planungsrecht lösbar</li> <li>+ ausreichend groß</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ großer Anteil der Flächen im Eigentum der Stadt</li> <li>+ fortgeschrittene Bauleitplanung „Gewerbe“</li> <li>+ Umweltfragen lösbar</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Fläche ausreichend groß und modular entwickelbar</li> <li>+ Eigentümerstruktur klar und eindeutig</li> <li>+ Planungsrecht lösbar</li> <li>+ Umweltfragen weitgehend geklärt</li> <li>+ Nähe zur urbanen Südstadt, Langwasser leicht erreichbar</li> <li>+ Anbindung über große MIV-Achsen möglich, U-Bahnhöfe existieren und lassen sich erweitern, Strab geplant.</li> <li>+ enormes städtebauliches Entwicklungspotential für die ganze Südstadt aus der Ansiedlung möglich</li> <li>+ keine Konkurrenz zu anderen Flächennutzern (derzeit große Brachflächen)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- deutlich zu klein</li> <li>- keine Erweiterungsmöglichkeiten</li> <li>- schlechte MIV-Erschließungssituation (Unterführung, Böschung, Bahngleise)</li> <li>- technisch unklares Umfeld (Störungen durch EM, Vibration und Lärm)</li> <li>- kein Ausbaupotential, auch nicht langfristig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche deutlich zu klein</li> <li>- Umweltfragen offen</li> <li>- heterogene Eigentumsverhältnisse</li> <li>- verkehrlich begrenzt geeignet, kein U-Bahn-Anschluss</li> <li>- hochbelastete MIV-Route, Zusatzverkehre technisch zu bewältigen</li> <li>- unzureichende urbane Einbindung</li> <li>- Ausbaupotential bestenfalls langfristig und nur zu Lasten der Landwirtschaft</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche deutlich zu klein</li> <li>- heterogene Eigentumsverhältnisse</li> <li>- hochbelastete MIV-Route, Zusatzverkehre technisch zu bewältigen</li> <li>- Entwicklung für Wohnen und Gewerbe eingeleitet</li> <li>- keinerlei urbane Einbindung</li> <li>- Ausbaupotential bestenfalls langfristig und nur zu Lasten der Landwirtschaft (nach Norden)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwierige, heterogene Eigentumsverhältnisse</li> <li>- Umweltfragen offen</li> <li>- hochbelastete MIV-Route, Zusatzverkehre technisch zu bewältigen</li> <li>- zwingend erforderlicher Schienenanschluss (U-Bahn) nur aufwändig nachrüstbar</li> <li>- unzureichende urbane Einbindung</li> <li>- Ausbaupotential bestenfalls langfristig und nur zu Lasten des Freiraum-/ Umweltschützes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche deutlich zu klein</li> <li>- verkehrlich ungeeignet, kein Schienenanschluss (S-Bahn offen)</li> <li>- hochbelastete MIV-Route, Zusatzverkehre technisch zu bewältigen</li> <li>- keinerlei urbane Einbindung</li> <li>- Ausbaupotential bestenfalls langfristig und nur zu Lasten der Landwirtschaft (nach Osten)</li> </ul> |   |
| → Standort ungeeignet   | → Standort ungeeignet  | → Standort ungeeignet  | → Standort ungeeignet   | → Standort ungeeignet  | → Standort geeignet   |

Stp/1-3  
März 2017