

N i e d e r s c h r i f t

über die

45. Sitzung des Stadtplanungsausschusses

18.07.2013

- öffentlich -

Vorsitzender: i. V. Stadtrat Raschke

Referenten: berufsm. Stadtrat Dipl.-Ing. Baumann
berufsm. Stadtrat Dr. Fraas

Sitzungsteilnehmer: StR Raschke
StR Schönfelder (bis 17.42 Uhr)
StRin Kayser
StRin Reuter
StR Gradl
StRin Bauer
StR Vogel
StR Dix
StR Brückner (bis 17.13 Uhr)
StR Krieglstein
StR Thiel
StRin Dr. Niedermeyer
StR Schuh
StRin Krannich-Pöhler
StR Prof. Dr. Beck

Sonstige Sitzungsteilnehmer:

Verwaltung

Herr Schlick, Stpl/1
Herr Schlößl, WS

Beginn: 16.48 Uhr

Ende: 17.44 Uhr

Schriftführerin: Frau Reuter

Tagesordnung öffentlich

Referent: berufsm. Stadtrat Dr. Fraas

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 1. | Wohnraumförderung
Fortschreibung der Städtischen Wohnungsbaudarlehen
Fortschreibung des "100 Häuser für 100 Familien"-Programms | Beschluss |
| 1a. | Geförderter Wohnungsbau
Bindungen in städtebaulichen Verträgen
Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 25.07.2011 und vom 25.01.2013
Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 28.02.2013 | Beschluss |
| 2. | Förderungen für Baugenossenschaften
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.12.2012 | Bericht |
| 3. | Wohngelddatenabgleich | Bericht |

Referent: berufsm. Stadtrat Dipl.-Ing. Baumann

- | | | |
|----|---|-----------|
| 4. | Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
10. Änderung: Bereich Herbststraße
Einleitung und Billigung des Verfahrens | Gutachten |
| 5. | Bebauungsplan Nr. 4346 für ein Gebiet nördlich der Straße "Am Bruckweg" und östlich der Seckendorfstraße - Kornburg-Nord
Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 10. Juni 2012 | Beschluss |
| 6. | Bebauungsplan Nr. 4616 "Zollhof" für das Gebiet südlich der Stromerstraße, westlich der Fl.Nrn. 56/75 und 65/64 Gmkg. Steinbühl, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf- Treuchtlingen / Bamberg / Schnelldorf und östlich der Steinbühler Straße
Einleitung | Beschluss |
| 7. | Auflage der Niederschrift über die 44. Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 20.06.2013 (öffentlicher Teil) | Auflage |

StR Raschke eröffnet den öffentlichen Teil der AfS-Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Punkt 1: **01:19**
Wohnraumförderung
Fortschreibung der Städtischen Wohnungsbaudar-
lehen
Fortschreibung des "100 Häuser für 100 Familien"-
Programms

StR Dr. Fraas:

Berichtet, dass der Punkt bereits vor zwei Monaten auf der Tagesordnung stand und auf Wunsch von Herrn Ref. II noch Gespräche stattgefunden haben. Erklärt, dass der Zinssatz von 1% auf 0,5% und die Tilgungsrate von 3% auf 2,5% gesenkt wird. Der Darlehenshöchstbetrag wird auf 25.000 EURO pro Wohneinheit erhöht. Außerdem soll der jährliche Mittelansatz auf 500.000 EURO erhöht werden. Berichtet, dass das Programm „100 Häuser für 100 Familien“ sehr erfolgreich ist und bereits seit 1999 über 1.100 Objekte gefördert werden konnten. Fügt hinzu, dass die Vorlage von Herrn Ref. II so mitgetragen wird und bittet um Unterstützung.

StR Vogel:

04:44

Weist darauf hin, dass das Thema Wohnungsbaudarlehen unstrittig war, problematisch war das Programm „100 Häuser für 100 Familien“. Erklärt, dass aus diesem Grund die Verwaltung um Überarbeitung gebeten wurde und stimmt zu.

StRin Krannich-Pöhler:

05:38

Bittet darum, zum Programm „100 Häuser für 100 Familien“ noch den Standard KfW, Effizienzhaus 55, mit aufzunehmen, damit die Stadt eine Förderung in Höhe von 2.000 EURO erhält. Bittet um Überprüfung.

StR Raschke:

07:20

Die Verwaltung sichert die Prüfung zu.

StR Thiel:

07:30

Die CSU-Stadtratsfraktion steht voll hinter dem Programm „100 Häuser für 100 Familien“ und findet es schade, dass es Irritationen gegeben hat. Ist froh, dass es zur Wohnungspolitik einen breiten Konsens im Stadtplanungsausschuss gibt.

StR Dr. Fraas:

08:30

Berichtet, dass die Landeshauptstadt München auch ein Programm zur Eigentumsförderung hat und dort etwa 3.300 Wohnungen gefördert worden sind. Stellt fest, dass sich die Stadt Nürnberg mit einer Förderung von 1.100 Objekten nicht verstecken muss. Bedauerlicherweise wird in der Presse kaum berichtet, dass sich viele Städte über die Arbeit bei WS erkundigt und schon Modelle übernommen haben.

StR Raschke:

09:41

Abstimmung über Beschlussvorschlag 1.4.

Beschluss: **(Beilage 1.4)** **einstimmig**

Punkt 1a:**09:48****Geförderter Wohnungsbau****Bindungen in städtebaulichen Verträgen****Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 25.07.2011
und vom 25.01.2013****Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom
28.02.2013**StR Dr. Fraas:

Berichtet, dass der TOP auch schon vor zwei Monaten auf der Tagesordnung stand. Da der Wunsch bestand, die Quote zu überarbeiten, wurden Gespräche geführt und Vergleiche mit anderen Städten herangezogen. Erklärt, dass z. B. in München 30 % als Ziel vorgegeben sind. Fügt hinzu, dass in Nürnberg ein gestuftes System eingeführt werden soll, d. h. dass ab 70 Wohneinheiten eine Quote von 20 % verlangt wird, ab 100 Wohnungen liegt sie bei 30 %. Weist darauf hin, dass, falls ein Bauherr andernorts freiwillig geförderten Wohnungsbau durchführt, eine Anrechnung mit einem Faktor 0,5 vorgesehen ist. Damit wird eine Flexibilisierung geschaffen.

StR Raschke:

13:24

Kann für seine Fraktion sagen, dass der Beschlussvorschlag in die richtige Richtung geht.

StRin Krannich-Pöhler:

13:44

Bittet die Verwaltung noch zu ergänzen, dass in den Gebieten, für die die Regelung unter Punkt 1 greift, maximal 50 % der geförderten Wohnungen über das Bonussystem abgelöst werden können. Bittet um getrennte Abstimmung.

StR Thiel:

14:49

Versteht den Wunsch nach getrennter Abstimmung nicht. Erklärt, dass man in langen Gesprächen dieses Konzept entwickelt hat und schlägt vor, sich in einem Jahr nochmals darüber zu unterhalten. Hält nichts von einer Aufnahme in Einzelkomponente.

StR Dr. Fraas:

16:46

Kann dem Vorschlag von Frau StRin Krannich-Pöhler nicht folgen, weil die Regelung durch die Änderung noch komplizierter würde. Hält die Befürchtungen für unrealistisch und weist darauf hin, dass mit dem Anrechnungsfaktor von 0,5 vorgebeugt worden ist. Schlägt vor, die Regelung in ein bis zwei Jahren nochmals zu überprüfen.

StRin Krannich-Pöhler:

17:54

Wenn garantiert werden kann, dass die Regelung von Baugesellschaften oder Unternehmen nicht ausgenutzt wird, ist sie damit einverstanden. Betont, dass die Entwicklung in den nächsten ein bis zwei Jahren aber beobachtet und gegebenenfalls rechtzeitig eingegriffen werden sollte.

StR Thiel:

19:09

Sieht die Gefahr in Nürnberg nicht und hält die Bedenken für nicht realistisch.

StR Raschke:

20:10

Abstimmung über Beschlussvorschlag 1a.6.

Beschluss:**(Beilage 1a.6)****einstimmig**

Punkt 2:**20:19****Förderungen für Baugenossenschaften****Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 03.12.2012**StR Dr. Fraas:

Berichtet, dass im Februar 2013 ein Workshop zum Thema „Gemeinschaftliche Wohnformen“ zusammen mit WS, LA und Stpl stattgefunden hat. Daraus haben sich Erkenntnisse gewonnen, die man im Bereich Baugruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften anwenden kann. Erklärt, dass den Baugenossenschaften Fördermöglichkeiten zustehen und die Verwaltung mit den bestehenden in Kontakt ist. Berichtet, dass in München so ein Projekt gelaufen ist. Fügt hinzu, dass jedoch die Initiative zur Schaffung von neuen Baugenossenschaften von Privatpersonen ausgehen muss. Erklärt, dass er letzte Woche auf der Veranstaltung der Noris-Wohnungsbaugenossenschaft war und dass das Pilotprojekt in der Hofreuthackerstraße abzuwarten ist.

StR Raschke:

24:07

Stellt für die SPD-Stadtratsfraktion fest, dass es nicht nur um neue, sondern auch um die bestehenden Baugenossenschaften geht. Regt an, über das Beispiel in München nachzudenken, denn dort werden seiner Kenntnis nach 30 % der Flächen für Wohnungsbaugenossenschaften reserviert. Findet, dass der Bericht zwar vieles aufzeigt, die Schlußfolgerungen aber zu dünn sind.

StRin Reuter:

25:16

Berichtet, dass die Noris-Wohnungsbaugenossenschaft angeboten hat, 250 Wohneinheiten zu erstellen, was sehr erfreulich ist. Möchte wissen, wie der Kontakt mit den bestehenden Baugenossenschaften aussieht und was bisher getan wurde.

StRin Krannich-Pöhler:

26:17

Bedankt sich für den Bericht und begrüßt alle Schritte, die für die Förderung von Baugenossenschaften unternommen werden. Glaubt, dass es ohne die hier vorgestellte Hilfestellung keine neuen Baugenossenschaften geben kann. Kann es nur unterstützen, dass in naher Zeit Gespräche mit den bestehenden Baugenossenschaften und den Interessenten, die neue gründen wollen, geführt werden. Schlägt vor, das Thema der Bevölkerung noch näher zu bringen und Workshops anzubieten.

StR Prof. Dr. Beck:

29:32

Es wurde ja bereits ausführlich über Baugemeinschaften/Baugenossenschaften gesprochen. Dabei wurden Defizite gegenüber anderen Städten, z. B. Stuttgart, Hamburg, München, Zürich etc. festgestellt. Fragt sich immer noch, warum das so ist und hält die von der Verwaltung vorgeschlagenen Maßnahmen für zu wenig. Schlägt vor, dass die Verwaltung mit den angesprochenen Städten Kontakt aufnimmt und sich dort Anregungen holt.

StR Thiel:

31:09

Stellt fest, dass große Baugenossenschaften mit qualifiziertem Fachpersonal im Grunde keine Beratung brauchen. Ist der Meinung, dass man zwischen Baugemeinschaften und Baugenossenschaften unterscheiden muss.

StR Dr. Fraas: 33:26

Berichtet, dass die Verwaltung einmal im Jahr zum Fachgespräch „Wohnen“ mit den großen Bauträgern einlädt. Außerdem hat vor zwei Tagen ein Gesprächstermin stattgefunden, zu der der Oberbürgermeister die „Vereinigung der mittelfränkischen Wohnungsbaunternehmen“ einlädt. Berichtet, dass es für die bestehenden Baugenossenschaften wichtig wäre, günstig an Grundstücke heranzukommen. Stellt klar, dass in München nicht allgemein gilt, dass generell 30 % für Baugenossenschaften ausgewiesen sind. Berichtet, dass es im Herbst eine Veranstaltung vom Verein „Der Hof e. V.“ zum Thema Baugenossenschaften geben wird. Erklärt, dass die Verwaltung gerade dabei ist, eine Anlaufstelle für die Gründung von Baugenossenschaften zu schaffen. Warnt davor, einen Hype von Baugenossenschaften, wie z. B. in Berlin, auch in Nürnberg zu erwarten und findet, dass das nicht zu vergleichen ist mit dem Modell hier. Erklärt, dass ein Fragebogen an die bestehenden Baugenossenschaften ausgeteilt wurde, der von der Hälfte beantwortet worden ist. Daraus wurden die Erkenntnisse für die Vorlage abgeleitet.

StR Raschke: 38:28

Der Bericht hat zur Kenntnis gedient.

Punkt 3: 38:38
Wohngelddatenabgleich

StR Dr. Fraas:

Verweist auf die Vorlage.

StR Raschke: 38:38

Der Bericht hat zur Kenntnis gedient.

Punkt 4: 38:48
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
10. Änderung: Bereich Herbststraße
Einleitung und Billigung des Verfahrens

StR Dipl.-Ing. Baumann:

Vorweg erfolgt die Einbringung des Gutachtens, nächste Woche erfolgt die Behandlung im Stadtrat. Erklärt, dass die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen ist, dass ein anderer Standort nicht in Frage kommt. Fügt hinzu, dass z. B. die Dunantstraße sowie alle möglichen Alternativen zusammen mit dem Schulreferat bereits geprüft wurden.

StR Prof. Dr. Beck: 40:19

Es ist zwar zu begrüßen, dass ein neuer Standort für eine Schule ausgewiesen wird. Es stellt sich aber schon die Frage, wenn man die erheblichen Einwände zur Lärmproblematik auf Seite 13 sieht, ob das so sein muss. Ist nicht überzeugt von der Aussage der Verwaltung, dass sie sich um Alternativstandorte bemüht hat. Fragt nach, wieso man als Standort nicht das Tiefe Feld in Betracht gezogen hat.

StRin Krannich-Pöhler: 41:39

Kann sich dem nur anschließen, da die Auswertungen der Umweltbelange erheblich sind. Fügt hinzu, dass auch besonders schwerwiegend der Lärmschutz in Richtung Schule ist. Würde sich eine Überprüfung und Alternativuntersuchungen wünschen. Bittet um Abklärung der Kosten und um Prüfung von Alternativstandorten.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 43:18

Erklärt, dass es sich um ein schwieriges Grundstück handelt. Die geprüften Standorte sind auf Seite 6 der Begründung zu sehen und auf Seite 17 des Umweltberichts beschrieben. Berichtet zur Frage nach einem Alternativstandort im Tiefen Feld, dass die Schule aus bauplanungsrechtlichen Gründen dort nicht zeitgerecht stehen kann. Fügt hinzu, dass außerdem Alternativstandorte südlich der Züricher Straße (Standort 3 auf Seite 6) und ein ähnlicher Standort in Richtung Friedhof geprüft wurden, aber leider nicht in Frage kommen. Die Verwaltung glaubt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Ausgleichsflächen abgewogen werden können.

StR Raschke: 45:03

Abstimmung über Gutachtenvorschlag 4.5.

Gutachten: (Beilage 4.5) angenommen, mit 1 Gegenstimme

Punkt 5: 45:20

**Bebauungsplan Nr. 4346 für ein Gebiet nördlich der Straße "Am Bruckweg" und östlich der Seckendorfstraße - Kornburg-Nord
Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 10. Juni 2012**

StR Dipl.-Ing. Baumann:

Berichtet, dass es ein aktuelles Nahwärmekonzept gibt und erklärt, dass ein Hackschnitzel-Heizungssystem für die gesamte Anlage ein Stück Flexibilität nehmen würde. Fügt hinzu, dass nach Auskunft der N-ERGIE Effizienz GmbH Holzpellets vorgesehen sind.

StR Dr. Fraas: 47:07

Erklärt, dass die Erschließung zügig vorangehen, aber auch preiswerter Wohnraum entstehen soll. Beabsichtigt ist, dass Einzelbauherren, aber auch Baugruppen/Baugemeinschaften zum Zuge kommen können. Betont, dass außerdem hohe Auflagen, was die sozialen Aspekte angeht, an den Bauträger gemacht werden. Eine Vorstellung im RWA ist geplant. Betont, dass auf die sozialen Anliegen besonders viel Wert gelegt wird.

StR Raschke: 48:47

Bittet die Verwaltung darum, die Fraktionen zu informieren, sobald die Entscheidung über die Vermarktungsstrategie gefallen ist.

StRin Krannich-Pöhler: 49:09

Fragt nach, ob das bedeutet, dass über das gesamte Konzept, d. h. auch über das Energiekonzept, noch einmal gesprochen wird.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 49:25

Stellt richtig, dass das Energiekonzept bereits auf dem neuesten Stand und ein Abgleich aus den energetischen und wirtschaftlichen Anforderungen ist. Berichtet, dass schon viele Veranstaltungen zu einer Konzeption des Gebietes in der Aula des Baumeisterhauses mit LA, dem Architekten, den Stadträtinnen und Stadträten sowie den Bürgervereinen stattgefunden haben. Bittet um Verständnis, dass Modifikationen zwar grundsätzlich möglich sind, schließt aber eine Revision des Energiekonzepts aus.

StRin Krannich-Pöhler: 51:31

Erklärt, dass es ihr um die Möglichkeit geht, dass Bauherrngruppen dort trotzdem ökologisch bauen können. Ihr geht es vor allem darum, dass die Freiheit für die zukünftigen Bauherren bzw. Bauherrngruppen besteht, Solar-, Photovoltaik- und Energieplus-Häuser zu bauen.

StR Dipl.-Ing. Baumann: 52:20

Sagt zu, dass die Verwaltung das Nahwärmekonzept zur Verfügung stellt.

StR Krieglstein: 52:26

Bittet darum, daran zu denken, dass bereits im Jahr 2003 ein Beschluss gefasst wurde und es zehn Jahre bis zur Vermarktung gedauert hat. Kann Herrn StR Dipl.-Ing. Baumann und Herrn StR Dr. Fraas in ihren Bemühungen nur unterstützen. Hält Forderungen zum Energiekonzept für unangebracht und glaubt, dass sich die Flächen sehr gut vermarkten lassen. Findet, dass man aus ökologischen Gesichtspunkten eine Vorzeigesiedlung schaffen kann.

StRin Krannich-Pöhler: 53:29

Stellt richtig, dass sie nicht die Ausarbeitung eines neuen Gutachtens gefordert hat. Hat verschiedene Anfragen bekommen, ob diese Spielräume bestehen. Ist zufrieden mit der Aussage der Verwaltung, dass noch Gespräche geführt werden und betont, dass sie nie davon gesprochen hat, das Ganze hinauszuzögern. Unterstreicht, dass es ihr wichtig ist, dass noch eine gewisse Flexibilität für Bauherrngruppen besteht, die das Thema „Ökologisches Bauen“ etwas anders sehen als teilweise im Energiekonzept dargestellt.

StR Raschke: 55:00

Abstimmung über Beschlussvorschlag 5.5.

Beschluss: (Beilage 5.5) einstimmig

Punkt 6: 55:11

Bebauungsplan Nr. 4616 "Zollhof" für das Gebiet südlich der Stromerstraße, westlich der Fl.Nrn. 56/75 und 65/64 Gmkg. Steinbühl, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf- Treuchtlingen / Bamberg / Schnelldorf und östlich der Steinbühler Straße
Einleitung

StR Dipl.-Ing. Baumann:

Berichtet, dass eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgt ist und eine Behandlung zum zweiten Mal im Baukunstbeirat stattgefunden hat. Weil das Bauvorhaben durch den Bauantrag für eine Diskothek konterkarieren würde, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan einzuleiten.

StR Raschke: 55:39
Abstimmung über Beschlussvorschlag 6.4.

Beschluss: (Beilage 6.4) einstimmig

A u f l a g e

Punkt 7: Auflage der Niederschrift über die 44. Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 20.06.2013 (öffentlicher Teil)

StR Raschke:
Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.
Damit ist der öffentliche Teil der heutigen Sitzung geschlossen.

Der Vorsitzende:
gez. i. V. Raschke

Der Referent VI:
gez. Baumann

Die Schriftführerin:
gez. Reuter

Der Referent VII:
gez. Dr. Fraas