

**Prüfung der Anregungen und Erlass der Satzung zur Änderung des Bebauungsplans
Nr. 4191 für das Gebiet zwischen Bamberger-/ Erlanger-/ Hans-Kohlmann-Straße und
Schneppenreuther Hauptstraße**

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses
vom 16.09.2004

öffentlicher Teil

Einstimmig beschlossen

- I. 1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Anregungen mit folgendem Ergebnis:

Die vorgebrachten Anregungen können nicht berücksichtigt werden. Die bereits mehrfach erfolgten Modifikationen in der Planung stellen einen abgewogenen Kompromiss für Grundstückseigentümer, Bauträger, Anwohner und dem öffentlichen Interesse am sparsamen Umgang mit dem Boden und an optimaler Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur dar.

Zu den Argumenten im Einzelnen:

Verlässlichkeit der Planung, vorgebracht durch Dres. K. und E. Schanz, B. Himmler, P. und G. Maisch, Fam. Igel, M. Himmler, K. Meier, G. und G. Bergelmann, M. Hertlein, G. Brandl:

Der Bebauungsplan Nr. 4191 erlangte Rechtskraft am 27.12.1985. Er wurde 1999 in einem Teilbereich geändert. Das Verfahren zur zweiten Änderung eines Teilbereichs wurde 2004 eingeleitet. Der bei weitem größte Teil des Bebauungsplangebiets unterliegt noch immer den Festsetzungen aus dem Jahr 1985. Es wurden jeweils kleine Teilbereiche geändert, um sie den veränderten gesellschaftlichen und demographischen Gegebenheiten anzupassen. Eine Vorratshaltung von Grundstücken für Gemeinbedarfszwecke auf unbestimmte Zeit ist städtebaulich nicht sinnvoll und wirtschaftlich nicht (mehr) machbar. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs zur Änderung von Bebauungsplänen geben den rechtlichen Rahmen und sorgen durch ihre Anforderungen dafür, dass die Gemeinde nur beim Vorliegen triftiger Gründe das zeitaufwendige Verfahren durchführt. Das gesetzliche Verfahren stellt sicher, dass die Interessen der Bauträger, der Anwohner und das öffentliche Interesse auch bei Änderungen angemessen abgewogen werden.

Umwidmung von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche vorgebracht durch Dres. K. und E. Schanz, B. Himmler, M. Himmler, G. und G. Bergelmann, Dr. V. und U. Brandmeier, M. und R. Müller:

Die umzuwidmende Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche – Kinderspielplatz festgesetzt. Bei Realisierung des Kindergartens wäre die Fläche nicht mehr öffentlich zugänglich, sondern den Kindern der Einrichtung vorbehalten. Ein öffentlicher Kinderspielplatz war auch im ursprünglichen Plan nicht enthalten. Da nach Aussage des Jugendamtes ein tragfähiger Bedarf für einen Kindergarten nicht gegeben ist, kann die Fläche umgewidmet werden. Würde eine Umwidmung in öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz erfolgen, so bedeutete das einen Eingriff in das Baurecht des Grundstückseigentümers der eventuell entschädigt werden müsste. Gemäß Rahmenplan „Spielen in der Stadt“ hat

Thon keinen vordringlichen Bedarf an Spielplätzen, da es eine gut durchschnittliche Versorgung im Stadtgebiet aufweist. Die Festsetzung als Wohnbaufläche ist in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange städtebaulich vertretbar.

Grünfläche bzw. Baumbestand erhalten, – vorgebracht durch Dres. K. und E. Schanz, B. Himmler, M. Frank, Dr. F. Sarmiento, Fam. Igel, M. Himmler, Dr. V. und U. Brandmeier, B. Mielsch und M. Aab, G.E. Riegel und M. Ziegengeist, A. und P. Gutermuth, G. und G. Bergelmann, M. Hertlein, G. Brandl, M. und R. Müller :

Grundsätzlich zur Umwidmung in Grünfläche gilt das vorausgehend gesagte. Da die grundsätzliche Festlegung, das Grundstück als Baufläche auszuweisen (Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten) bereits im Bebauungsplan von 1985 rechtskräftig entschieden worden ist, stellt die Umwidmung der Fläche nun aus umweltfachlicher Sicht keinen relevanten Eingriff mehr dar. Es wurde eine Vorprüfung nach §3 UVPG durchgeführt mit dem Ergebnis: „ Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch die aktuell vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.“

Den Anwohnern steht es frei, sich zum Zweck des Erwerbs des Grundstücks an den Eigentümer zu wenden, um dieses als Freifläche zu erhalten. Die Stadt Nürnberg hat auf den freihändigen Verkauf des Grundstücks keinen Einfluss, sobald das Grundstück nicht mehr für Gemeinbedarfszwecke benötigt wird. Da Thon nicht zu den mit Grünflächen besonders unterversorgten Stadtteilen gehört, ist ein Ankauf der Fläche durch die Stadt nicht zu rechtfertigen.

Bewertung des Baumbestandes und Neu- bzw. Ersatzbepflanzung des Grundstücks werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Umweltamt sichergestellt. Gemäß Bayerischer Bauordnung Art. 5 Abs. 1 Satz 1 sollen nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt oder gärtnerisch bepflanzt werden. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan-Änderungsverfahren ist nicht gegeben.

Beeinträchtigung der Wohnqualität - vorgebracht durch Dres. K. und E. Schanz, B. Himmler, P. und G. Maisch, Fam. Igel, M. Himmler, Dr. V. und U. Brandmeier, A. und P. Gutermuth, G. und G. Bergelmann, M. Hertlein, G. Brandl, K. Meier, M. und R. Müller:

Im Bebauungsplan Nr. 4191 ist eine differenzierte Abstufung und Mischung der Wohnformen angelegt: Im Zentrum des Gebiets gibt es Geschosswohnungsbau und verdichtete Einfamilienhäuser, daneben stehen Doppelhäuser und in den Randbereichen freistehende Einfamilienhäuser. Die Planung fügt sich städtebaulich nahtlos in die vorhandene Baustruktur ein, eine Beeinträchtigung der Wohnqualität ist nicht zu erkennen. Ein Kindergarten würde durch Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die intensive Freiflächennutzung durch Kinderspiel deutlichere Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung haben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zweite Änderung des Bebauungsplans im Verhältnis zur vorhergehenden Fassung sogar reduziert, nämlich von ca. 510 auf ca. 330 m² überbaubarer Grundstücksfläche auf dem Grundstück. Die zulässige GRZ bleibt mit einem Wert von 0,4 gleich.

Gebäudehöhe II+D unzumutbar, Abstandsflächen – vorgebracht durch Dres. K. und E. Schanz, B. Himmler, P. und G. Maisch, M. Himmler, G. und G. Bergelmann, M. Hertlein, G.E. Riegel und M. Ziegengeist, M. und R. Müller:

Die im ursprünglichen Plan für die Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Bauhöhe war I+D. Als der nördliche Teil für eine Wohnbebauung 1999 umgewidmet wurde, war eine Höhe von II+D Geschossen für die Wohnbebauung festgesetzt worden. Die Bebauung der Einwender nutzte die Festsetzung nicht aus, sondern blieb mit I+D Geschossen darunter. Eine Aufstockung der Gebäude um ein Geschoss wäre aber planungsrechtlich zulässig. Bereits der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung sah II+D Geschosse mit einem Satteldach von 45-48° vor für die überwiegenden Bereiche des Baugebiets vor. Die jetzt geänderte Festsetzung erlaubt maximal 45° Dachneigung. Da die Abstandsflächen nach Norden und Süden ausreichen und in weiten Teilen des Bebauungsplan-Gebiets eine nahezu identische Festsetzung gilt, ist diese nicht unzumutbar. Sie ist in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange städtebaulich nicht zu beanstanden.

Anzahl der Stellplätze nicht ausreichend – vorgebracht durch Dres. K. und E. Schanz, B. Himmler, M. Frank, Dr. F. Sarmiento, Fam. Igel, M. Himmler, K. Meier, A. und P. Gutermuth, G. und G. Bergelmann, M. Hertlein, G. Brandl, M. und R. Müller:

Die Zahl der zu notwendigen Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg festgelegt. Diese fordert für Wohneinheiten bis 130 m² Wohnfläche nur einen Stellplatz. Sinn der Regelung ist es, das Bauen in der Stadt Nürnberg durch Stellplatzforderungen nicht zusätzlich zu verteuern. Auch die dort bereits Ansässigen haben von dieser Regelung profitiert. Zudem soll ein Anreiz entstehen, vermehrt öffentliche Verkehrsmittel zu benutzen. Dementsprechend ist die vorgesehene Anzahl privater Stellplätze ausreichend. Der Wegfall zweier öffentlicher Stellplätze ist vertretbar, da im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans die Gemeinbedarfseinrichtungen wegfallen, somit mit vermindertem Besucherverkehr zu rechnen ist. Auf die Erschließungs- und Parkraumsituation im Gebiet allgemein hat die Änderung des Bebauungsplans einen vernachlässigbaren Einfluss, da durch die entstehende Wohnbebauung eher weniger Verkehr entsteht als durch die vorher festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4191, geändert durch Satzung vom 03. März 1999 mit Deckblatt vom 26.05.2004 unter Hinweis auf die Begründung vom 17.08.2004 als Satzung.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:
gez. Dr. Maly

Der Referent:
gez. Baumann

Die Schriftführerin:
gez. Reuter