

B e r i c h t

Beilage

zur Einladung für die 15.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 25.09.2003

Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für das Satzungsverfahren Nr. 32 in Muggenhof

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 25.09.2003

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Es wird auf die Einleitung des Satzungsverfahrens im Stadtplanungsausschuss am 26.06.2003 verwiesen. Während der Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 17.07. bis 14.08.2003 (mit gleichzeitiger Trägerbeteiligung) haben sich der Bürgerverein Gostenhof e.V., die Vorsitzende als Bürgerin persönlich und ein Bürger aus der Bleichstraße mit jeweils gleichlautenden Schreiben grundsätzlich negativ über die Verfahrensweise einer Aufhebung geäußert und ein Bebauungsplanverfahren gefordert. Hierüber wird berichtet.

Die Trägerbeteiligung wurde einvernehmlich abgeschlossen.

II. Beilagen

Übersichtsplan
Sachverhaltsdarstellung

III. Beschlussvorschlag

entfällt, da Bericht

IV. Herrn OBM z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI

Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für das Satzungsverfahren Nr. 32 in Muggenhof

Sachverhaltsdarstellung

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen drei gleichlautende Schreiben u. a. auch vom Bürgerverein Gostenhof e. V. ein.

Unter Hinweis auf bestimmte Vorhaben (Erweiterung der Diakonie in der Kleinweidenmühle, Norismarkt in der Fürther Straße) wird die Vorgehensweise der Verwaltung, die bestehenden Festsetzungen ersatzlos aufzuheben und das Vorhaben einer Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch zu unterwerfen, grundsätzlich rechtlich kritisch bewertet, da hier eine positive Planungspflicht der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Bürgerbeteiligung gesehen wird. Es wird Wert auf die Erhaltung des Baumbestandes gelegt und das Maß der Nutzung kritisch gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Schreiben genannten Fälle sind nicht unmittelbar mit dem vorliegenden Vorhaben und der dort gewählten Vorgehensweise vergleichbar. Im erstgenannten Fall (Diakonie) wurde nach § 31 BauGB von bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit. Im letztgenannten Fall (Norismarkt) wurde das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Über beide Fälle wurde wegen der städtebaulichen Bedeutung im Ausschuss auch eingehend berichtet.

Im Schreiben des Bürgervereins steckt der allgemeine Wunsch nach mehr formaler, rechtlich abgesicherter Beteiligung im Wege der Durchführung von Bebauungsplanverfahren, auch in den Fällen, wo

- Rechtsansprüche auf Erteilung von Befreiungen nach § 31 BauGB gegeben sind
- Rechtspositionen nach § 34, § 30 BauGB vorhanden sind oder
- „nur“ Aufhebungsverfahren durchgeführt werden.

Generell muss festgestellt werden, dass der Gesetzgeber alle Möglichkeiten offen gehalten hat und es liegt im Rahmen des gemeindlichen „gebundenen“ Ermessens in Abhängigkeit vom Einzelfall, die jeweils rechtlich geeignete Vorgehensweise zu wählen. Unabhängig von der Berichtspflicht an den Stadtrat nach der ADON ist die Bauverwaltung jedoch an die im Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen gebunden. Der Wunsch im strittigen Fall zugunsten einer Bürgerbeteiligung mehr Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist personell nicht zu leisten und stößt allgemein bei den Bauherren immer wieder auf Unverständnis, weil die Genemigung von Bauvorhaben zeitlich erheblich hinausgezögert wird und die Ergebnisse des Planungsprozesses - ein kooperatives Verhalten des Investors im Fall einer Beurteilung nach § 34 BauGB vorausgesetzt - die gleichen sind.

Die flexible Handlungsweise der Verwaltung ist letztthin auch „bürgerfreundlich“, da viele Bauherren auch bei kleineren Bauvorhaben (Erweiterungen, Wintergärten, etc.), wenn Sie selbst davon profitieren, diese Vorteile eines unbürokratischen Handelns für sich auch gerne in Anspruch nehmen möchten.

Im vorliegenden Fall sind die Bedenken bezüglich der städtebaulichen Nachverdichtung und der Sorge um Erhalt des Grünbestandes nachvollziehbar, planungsrechtlich jedoch unbegründet. Nach der Baulinienfestsetzung besteht sowohl für eine Blockrandbebauung, als auch für die Bebauung im Blockinnenbereich ein Baurecht. Ein städtebaulich begründetes Planungserfordernis im Sinne eines Bebauungsplanes wird nicht gesehen. Im Vorfeld des Baugesuches war das Umweltamt in Vollzug der Baumschutzverordnung in allen Phasen der Bewertung der Bäume und der Entwicklung des Vorhabens eingeschaltet, der Bauträger grundsätzlich kooperativ und zu Ersatzpflanzungen bereit. Dass das vorhandene Baurecht durch die Fa. Schroth in der Vergangenheit bei weitem und seit langer Zeit nicht ausgeschöpft wurde und sich dadurch eine grüne Hinterhofoase zu Gunsten der Angestellten und der Anwohner entwickeln konnte, lässt sich rechtlich bei einem Eigentümerwechsel nicht festschreiben. Der Vor-Eigentümer hat das bestehende Baurecht – unabhängig davon, ob er selbst es ausgeschöpft hat, bereits mitverkauft. Es besteht im Hinblick auf die bestehenden Festsetzungen keine Ausgleichspflicht nach § 1a BauGB, unabhängig davon, ob ein Satzungsverfahren zur Aufhebung oder ein Bebauungsplanverfahren gewählt wird.

Der Investor möchte kurzfristig einen Bauantrag einreichen und mit der Realisierung im Frühjahr 2004 beginnen.