

B e s c h l u s s

Beilage

zur Einladung für die 18.
Sitzung des Stadtplanungs-
ausschusses vom 11.12.2003

**Einleitung des Verfahrens und frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4485 im Teilgebiet östlich der Martin-Albert-Straße zwischen
Thumenberger Weg und südlich der Bahnlinie Nürnberg-Eger**

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 11.12.2003

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Für die im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Teilfläche mit ca. 4.500 m² Größe nördlich des Thumenberger Weges und östlich der Martin-Albert-Straße soll ein Änderungsverfahren durchgeführt werden, mit der Zielsetzung ein Mischgebiet auszuweisen.

Nach Angaben des Bauträgers lassen sich die im eingeschränkten Gewerbegebiet gelegenen Dienstleistungsflächen - entgegen der früheren Einschätzung - auf absehbare Zeit nicht vermarkten. Demgegenüber zeigt sich jedoch bei der Vermarktung der benachbarten Flächen des Sondergebietes und der Mischgebietsflächen eine überraschend gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen und modernen Lofts.

Der Bauträger begehrt deshalb ein Änderungsverfahren zugunsten eines Mischgebietes analog den westlich angrenzenden Flächen. Da die zügige Entwicklung des Gebietes im öffentlichen Interesse liegt, sollte dem Begehren des Bauträgers stattgegeben werden.

II. Beilagen

Übersichtsplan/Änderungsbereich Plan Stpl Nr. 3 N – 1 - 17/2003 vom 06.11.2003
Übersichtsplan/Rahmenplan (Konzept des Bauträgers vom 06.11.2003)
Text zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

III. Beschlussvorschlag

siehe Anlage

IV. Herrn OBM z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI

Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung
zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4485

**Schriftliche Unterrichtung über die Allgemeinen Ziele, Zwecke und
voraussichtlichen Auswirkungen der Planung**

Für eine Teilfläche des Gebietes zwischen nördlich des Thumenberger Weges, östlich der Martin-Albert-Straße und südlich der Bahnlinie Nürnberg-Eger wird zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Im Bebauungsplan Nr. 4485 wurde unmittelbar nördlich des Thumenberger Weges ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Nachdem laut Bauträger rein gewerbliche Nutzungen für Dienstleistungen derzeit nicht marktfähig sind, ist nun vorgesehen, preisgünstigen Geschosswohnungsbau kombiniert mit Büros zu realisieren. Es sind ca. 32 Wohn- und Gewerbeeinheiten vorgesehen. Geplant sind somit ca. 550 m² gewerbliche Nutzfläche und 2.800 m² Wohnfläche. Der Bauträger hat den Architekten Peter Kruse, Baden-Baden beauftragt für die Fläche eine zur Nachbarbebauung korrespondierende Planung zu entwickeln. Auf der Grundlage der Planung Architekt Kruse wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die verkehrlichen Immissionen insbesondere durch die nördlich gelegene Bahnlinie sind für eine Wohnbebauung im Gegensatz zu einer gewerblichen Nutzung nicht unproblematisch. Es ist deshalb unabdingbar eine Lärmschutzbebauung nach Norden zu realisieren, die das Lärmschutzbedürfnis stadtgestalterisch und immissionsschutztechnisch ausreichend bewältigt. Eine entsprechende Lärmschutzbebauung wird bereits im Gebiet am westlichen Teil der Martin-Albert-Straße realisiert und zeigt die Möglichkeiten des Umgangs mit dem Thema Lärm auf: Die Wohn- und Aufenthaltsräume werden ausschließlich in die Südrichtung orientiert, im Norden erfolgt eine Laubengangerschließung mit Lärmschutzvorkehrungen.

Die Auswirkungen der Nutzungsveränderungen auf das Gebiet selbst und seine Umgebung sind im Vergleich günstiger, da eine Wohnbebauung weniger Verkehr als eine gewerbliche Nutzung verursacht.

Die bauliche Nutzung soll mit einer Grundflächenzahl von 0,6 auf das Maß, das in der Bau-nutzungsverordnung für eine Mischgebietsfläche definiert ist, beschränkt bleiben. Um eine dem Gebiet angemessen bauliche Dichte zu erreichen, wird das Maß der Geschossfläche mit 2,4 beibehalten. Mit 6 Vollgeschossen an der Biegung zur Martin-Albert-Straße wird eine städtebauliche Eckbetonung ermöglicht, ansonsten wird die bisher gültige Zahl mit 5 Vollgeschossen beibehalten.

Die vorhandene Festsetzung einer Fläche zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird beibehalten.

Einleitung des Verfahrens und frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4485 im Teilgebiet östlich der Martin-Albert-Straße zwischen Thumenberger Weg und südlich der Bahnlinie Nürnberg-Eger

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses
vom 11.12.2003

öffentlicher Teil

- I. 1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), den Bebauungsplan Nr. 4485 in dem durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmten Teilbereich zu ändern (Änderungsplan Plan Stpl Nr. 3 N – 1 - 17/2003 vom 06.11.2003).

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt ferner, dass der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Rahmenplan des Architekten Peter Kruse, Baden-Baden (Plan Stpl Nr. 3 N – 1 - 19/2003 vom 06.11.2003) sowie die schriftliche Unterrichtung über die Allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zugrundegelegt werden.

Sie sollen in folgender Form erfolgen:

- Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: 4 Wochen
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg mit Veröffentlichung der o. g. Unterlagen sowie mit Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit.
- Außerdem erfolgt eine Information der Medien, der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (AGBV) sowie eine Information an den Bürgerverein St. Jobst-Erlenstegen.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin: