

B e r i c h t

Beilage

zur Einladung für die 18.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 11.12.2003

Wohnbebauung im Ortsteil Nürnberg-Buch

Antrag der Stadtratsgruppe Die Freien vom 13.01.2003

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 11.12.2003

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Zum o.g. Antrag wird aus der Sicht der Bauverwaltung wie folgt Stellung genommen.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (Teilplan 1) sind in der Umgebung des Nürnberger Verkehrsflughafens Lärmschutzbereiche nachrichtlich übernommen. Die Zonen der Lärmschutzbereiche bestimmen maßgeblich die Möglichkeiten und Grenzen der Bauleitplanung im Umfeld des Flughafens.

Der Ortsteil Buch hat Anteile an den Lärmschutzzonen A, B und C. Entsprechend Ziel XII 2.1.4 des Regionalplans sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung innerhalb der Lärmschutzzonen folgende Nutzungen zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen oder die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone C soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan

Derzeit wird ein Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) durchgeführt. In den FNP-Entwurf, wie er vom Stadtrat am 08.10.2003 beschlossen wurde, sind erneut die im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken festgelegten Lärmschutzzonen übernommen.

Fortschreibung Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken

Auf der Grundlage des neuen Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird derzeit eine Fortschreibung des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken durchgeführt. Die in Ziel B V 6.4.1 der LEP neu festgelegten Lärmschutzgrenzwerte für Verkehrsflughäfen werden sich bei der Fortschreibung des Regionalplans in Form von veränderten Lärmschutzzonen auswirken. Detaillierte Prognosen für den Ortsteil Buch sind auf der Grundlage des hierzu bislang zur Verfügung stehenden Kartenmaterials nicht möglich.

Die Anpassung der bisherigen Flughafen-Lärmschutzzonen des Regionalplanes an die Lärmschutzgrenzwerte des neuen LEP wird sich im Rahmen der Teiländerung des bisherigen Kapitels B XII „Technischer Umweltschutz“ vollziehen. Das Beteiligungsverfahren für die Teiländerung des Regionalplans soll nach Auskunft des Regionsbeauftragten voraussichtlich Mitte 2004 beginnen. Sobald durch eine Änderung des Regionalplans neue Lärmschutzzonen verbindlich werden, sollen diese nachträglich auch in den neuen FNP aufgenommen werden.

Bebauungsplan Nr. 3918

Für den nördlich des Bucher Landgrabens gelegenen Teilbereich des Ortsteiles Nürnberg Buch liegen die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 02.04.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3918 vor. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurden für die in der Zone A und B des Lärmschutzbereiches gelegenen Baugebiete differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Grundlage hierfür bildeten die vom Bayerischen Staatsministerium des Innern erlassenen Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von bestehenden Verkehrsflughäfen.

So konnte für das Gebiet nördlich der Wurzgartenstraße, welches in der direkten Verlängerung der Achse der Start- und Landebahn des Verkehrsflughafens liegt, nur eine Gewerbegebietsausweisung für Lagerplätze und Ausstellungsflächen vorgenommen werden. Dieser Bereich hat zwischenzeitlich eine weitgehende Umstrukturierung erfahren.

Für die südlich der Wurzgartenstraße, beiderseits der Bucher Hauptstraße in der Zone A gelegenen Bereiche musste ebenfalls eine Gewerbegebietsfestsetzung mit engen Baugrenzen und diversen Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO erfolgen.

In den übrigen Bereichen des Ortsteiles Buch-Nord, beiderseits der Baststraße, der Bucher Hauptstraße, des Braunsbacher Weges und des Hofwiesenweges befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, daneben mehrere Gewerbebetriebe. Den Rest bilden Wohnstellen und Wohnungen und Grundstücke mit sonstiger Nutzung.

Diese im denkmalgeschützten Ensemblebereich vorhandene Bebauungsstruktur entspricht den Nutzungskriterien des § 5 der Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete. Die planerische Konzeption des Bebauungsplanes sieht hier mit Ausnahme eines Teilbereiches beiderseits der Baststraße vom Grundsatz her keine Einschränkung der nach § 5 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsarten vor. Auf den Grundstücken können hier zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erdgeschossige gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen wie Scheunen, Ställe, Lagerräume, Maschinenhallen und dergl. errichtet werden.

Anlässlich der Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 3918 hat der Stadtrat beschlossen die planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass im Dorfgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geringfügige Erweiterungen von Wohngebäuden ausnahmsweise zugelassen werden. Wenn die Erweiterung der Verbesserung der Wohnverhältnisse dient und dadurch nicht neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Der zur Führung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieb erforderliche Wohnflächenbedarf kann hier abgedeckt werden. Auch einer möglichen reinen Wohnnutzung einzelner Grundstücke bzw. einer beabsichtigten Wohnnutzung im Bereich vorhandener Baulücken wurde durch die Planung Rechnung getragen.

Diese dargelegten planungsrechtlichen Festsetzungen bilden aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und der Lage des Ortsteiles Buch in den Lärmschutzzonen des Flughafens den rechtlichen Rahmen für eine teils erheblich eingeschränkte bauliche Entwicklung. Eine Änderung bzw. Teilaufhebung des v.g. Bebauungsplanes Nr. 3918 ist aufgrund der gesetzlichen bauleitplanerischen Erfordernisse nicht möglich und wird auch vom Flughafen Nürnberg strikt abgelehnt.

Im Bereich der Baststraße liegt eine mündliche Anfrage zur Umnutzung der bestehenden Scheune in ein selbstständiges Wohngebäude vor. In Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer auf der Basis der v.g. rechtlichen Rahmenbedingungen wurde gemeinsam eine Lösung gesucht. Danach ist die Umnutzung des landwirtschaftlichen Nebengebäudes aus grundsätzlichen Erwägungen und der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zielsetzungen über die weitere Entwicklung des Ortsteiles Buch nicht möglich. Dies ist Ergebnis des Abstimmungsgesprächs mit dem Flughafen Nürnberg, der eine weitere über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinausgehende zusätzliche Verdichtung ablehnt.

Nichts desto trotz werden aus der Sicht der Bauverwaltung Möglichkeiten zur Realisierung des Anliegens gesehen.

Hiernach besteht zum einen die Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes um einen zweigeschossigen Anbau. Zum anderen könnte alternativ durch eine effizientere Ausnutzung des bestehenden Planungsrechtes mit einem Abbruch und Neubau eine optimalere Lösung erreicht werden.

Dies zeigt, dass die Bauverwaltung bemüht ist, im Einzelfall gemeinsam mit bauwilligen Grundstückseigentümern im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten einvernehmliche Lösungen zu finden.

Dies wird auch verdeutlicht anhand der eingetretenen baulichen Entwicklung im südlichen Ortsteil Buch.

II. **Beilagen**

Antrag der Stadtratsgruppe Die Freien vom 13.01.2003

Übersichtsplan Lärmschutzzonen des Verkehrsflughafens Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 3918

III. **Beschlussvorschlag**

entfällt, da Bericht

IV. **Herrn OBM**

z. g. K.

V. **Referat VI**

Nürnberg,
Referat VI