B e s c h l u s s

Beilage

zur Einladung für die 21.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 25.03.2004

Aufstellung der Satzung Nr. 37 zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3853 und frühzeitige Bürgerbeteiligung für ein Gebiet zwischen Spieß-, Rösel-, Bunsen- und Volckamerstraße

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 25.03.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Für das o.g. Gebiet liegen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3853 aus dem Jahr 1973 vor. Die städtebaulichen Ziele gemäß Bebauungsplan sind nicht mehr gegeben.

Auf dem Areal zwischen der Rösel- und Panzerstraße (Flur-Nr. 337, Gemarkung Gibitzenhof, „Pflaumsgarten“) soll eine der Umgebung angemessene Bebauung in Form von Reihenhäusern mit dazugehörigen Stellplätzen sowie eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz realisiert werden. Die geplanten Vorhaben entsprechen aus städtebaulicher Sicht einer ausgewogenen Weiterentwicklung der Gartenstadt Werderau. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3853 stehen den geplanten Bauvorhaben jedoch entgegen und sollen deshalb aufgehoben werden.

Die künftige Beurteilung von Bauvorhaben kann auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Über vorliegende Planungen eines Investors zur Bebauung des Areals „Pflaumsgarten“ wird eine Information der Bürger in Form einer öffentlichen Veranstaltung angestrebt.

Das für das Gebiet der Werderau eingeleitete Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4433 (Einleitungsbeschluss: 26.11.1998) soll mit Fortschritt des Verfahrens zur Aufhebungssatzung Nr. 37 eingestellt werden: Die städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt des Ortsbildes und der Freiflächenstruktur sind durch eine für den Teilbereich zwischen Rösel- und Panzerstraße der gegebenen Situation angemessenen Bebauung nach § 34 BauGB sowie den Abschluss einer 25-jährigen Nutzungsvereinbarung zugunsten der Stadt Nürnberg zur Anlage von Grün- und Spielflächen auf den Freiflächen Pettenkoflerstraße /Listerstraße, Pettenkoflerstraße/Kochstraße und Bunsenstraße gesichert (Nutzungsvereinbarung vom 25.07.2003, Beschluss Rechts- und Wirtschaftsausschuss vom 09.07.2003).

Der vom Stadtplanungsausschuss mit Sitzung vom 26.11.1998 beschlossene räumliche Geltungsbereich zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4433 wird um den räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 37 eingeschränkt.

Erforderliche Anpassungen der Verkehrsflächen sollen zu gegebener Zeit dem zuständigen Verkehrsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

II. Beilagen

Übersichtsplan zur Satzung Nr. 37
Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“
Darlegungstext zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
Übersichtsplan Werderau
Rahmenplan Spielplatz
Rahmenplan Bebauungsvorschlag

III. Beschlussvorschlag

siehe Anlage

IV. Herrn OBM z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI

BÜRGERBETEILIGUNG AN DER BAULEITPLANUNG

Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Satzung

Für das Satzungs-Verfahren Nr. 37 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3853 für ein Gebiet zwischen Spieß-, Rösel-, Bunsen- und Volckamerstraße, Gemarkung Gibitzenhof, soll die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Im Planungsgebiet bestehen planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3853 aus dem Jahre 1973.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3853 werden Festsetzungen getroffen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA mit eng gezogenen Baugrenzen. Für den Bereich zwischen Rösel- und Panzerstraße liegen Festsetzungen vor für eine I-VII-geschossige mäanderförmige Bebauung;- für den Bereich zwischen Panzer- und Volckamerstraße werden Festsetzungen für eine bis zu III-geschossige Blockrandbebauung getroffen. Neben einem über den heutigen Bestand hinausgehenden Ausbau der Spieß-, Rösel-, Bunsen- und Volckamerstraße ist im Bebauungsplan Nr. 3853 auch der Rückbau der Panzerstraße vorgesehen. Festsetzungen zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen werden nicht getroffen.

Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Gemäß Entwurf zum Flächennutzungsplan-neu ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt;- an der Bunsenstraße ist die Ausweisung einer Grünfläche vorgesehen.

Einzelheiten der bestehenden Festsetzungen sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ ersichtlich.

An die Bauverwaltung wurde ein Bebauungsvorschlag herangetragen, der für den nördlichen Teilbereich des Areals zwischen der Rösel- und Panzerstraße (Flur-Nr. 337, Gemarkung Gibitzenhof, „Pflaumgarten“) eine der Umgebung angemessene Bebauung in Form von Reihenhäusern mit dazugehörigen Stellplätzen vorsieht.

Für den südlichen Teilbereich des Areals zwischen der Rösel- und Panzerstraße liegen von Seiten der Stadtverwaltung Planungen vor zur Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz. Aufgrund der insulären Lage des Gebietes zwischen Gewerbe- und Verkehrsflächen kommt der Erhaltung von Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. Neben der Sicherung der Freiflächen an der Pettenkoferstraße/Listerstraße und Pettenkoferstraße/Kochstraße soll durch die Neuordnung der Freifläche an der Bunsenstraße dem Bedarf an wohnungsnahen Grün- und Spielflächen Rechnung getragen werden. Planungsziel ist hier eine positive Entwicklung des Wohnumfeldes durch in Gestalt und Nutzbarkeit höher zu entwickelnde Freibereiche. Im Rahmen der EU-Ziel-2-Förderung soll für diesen Teilbereich noch 2004 eine Umgestaltung erfolgen. Die betreffende Fläche ist durch eine langfristige Nutzungsvereinbarung zugunsten der Stadt Nürnberg für eine entsprechende Nutzung gesichert.

Für das Areal zwischen Panzer- und Volckamerstraße liegen keine Planungen für eine Neubebauung oder Nachverdichtung vor. Bei der Weiterentwicklung dieses Teilbereiches ist der vorliegende Ensembleschutz zu berücksichtigen.

Die geplanten Vorhaben einer Wohnbebauung sowie der Anlage einer Grünfläche / Kinderspielplatz entsprechen aus städtebaulicher Sicht einer ausgewogenen Weiterentwicklung der Gartenstadt Werderau; die geplanten Bauvorhaben widersprechen jedoch den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes Nr. 3853.

Das im Bebauungsplan Nr. 3853 festgelegte Planungsziel, die Panzerstraße zu einer Gehwegverbindung zurückzubauen wurde aufgegeben. Die Straße trägt als Anliegerstraße mit Parkmöglichkeit dem Bedarf an wohnungsnahen Stellplätzen Rechnung.

Es erscheint somit sinnvoll und zweckmäßig, das Satzung-Verfahren Nr. 37 einzuleiten und die als überholt einzustufenden Festsetzungen ersatzlos aufzuheben.

Nach Abschluß des Verfahrens kann die Beurteilung von Bauvorhaben auf der Rechtsgrundlage des § 34 Baugesetzbuch erfolgen.

Der mit Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4433 (Einleitungsbeschluss: 26.11.1998) für das Gebiet der Werderau beschlossene räumliche Geltungsbereich wird um den räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 37 eingeschränkt.

Beilage

Aufstellung der Satzung Nr. 37 zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3853 und frühzeitige Bürgerbeteiligung für ein Gebiet zwischen Spieß-, Rösel-, Bunsen- und Volckamerstraße

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses
vom 25.03.2004

öffentlicher Teil

- I. 1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 27.02.2004 durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet zwischen Spieß-, Rösel-, Bunsen- und Volckamerstraße, Gemarkung Gibitzenhof, die Satzung Nr. 37 zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3853 aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der vom Stadtplanungsausschuss mit Sitzung vom 26.11.1998 beschlossene räumliche Geltungsbereich zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4433 wird insoweit eingeschränkt.

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, daß der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Plan des Stadtplanungsausschusses vom 27.02.2004, die Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ sowie die schriftliche Unterrichtung der allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Satzung zugrundegelegt werden.

Sie soll in folgender Form erfolgen:

Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg mit Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit innerhalb von 4 Wochen.

Darüber hinaus erfolgt eine Information der Medien und der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (AGBV) sowie des Vorstadtvereines Nürnberg-Süd e.V..

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin:

Kurzerläuterung:

Für das o.g. Gebiet liegen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3853 aus dem Jahr 1973 vor. Die städtebaulichen Ziele gemäß Bebauungsplan sind nicht mehr gegeben. Durch Aufstellung der Satzung Nr. 37 zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3853 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Beschluss zu Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgen.