

**Bebauungsplanverfahren
Bericht 2003 und Arbeitsprogramm 2004**

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 22.04.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Die erstmals 1998 vorgelegte Übersicht aller in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne nach Prioritäten wird hiermit fortgeführt. Die Prioritätenliste ist nach den Abteilungen Nord und Süd gegliedert.

Kalenderjahr 2003

Im Berichtszeitraum 2003 wurden insgesamt ca. 100 Stadtplanungsausschuss- bzw. Stadtratsvorlagen vom Stadtplanungsamt erstellt.

Mit 79 Vorlagen betrafen 80 % das Hauptarbeitsfeld Bebauungsplanung, über das hier berichtet wird.

Insgesamt waren für das Jahr 2003 112 Verfahren in drei Prioritätsstufen aufgelistet, davon 41 in der ersten und 45 in der zweiten Priorität.

Das Ziel, die einzelnen Verfahren zumindest der ersten und zum Teil auch der zweiten Prioritätsstufe schrittweise voranzubringen, ist zu etwa zwei Dritteln erreicht worden. Eine genaue statistische Aufbereitung ist dabei schwierig: So gab es z.B. Verfahren der ersten Priorität, für die *präventiv* Einleitungsbeschlüsse gefasst wurden und weitere Verfahrensschritte geplant waren. Einige dieser Verfahren mussten aber nicht mehr weiterbearbeitet werden, weil die Ziele auf anderem Wege erreicht werden konnten. Also wurde das Ziel zwar inhaltlich, aber formal nicht erreicht. Hauptziel ist natürlich der Abschluss der Verfahren.

Die im folgenden genannten 18 Bebauungspläne und Satzungen konnten bis zum Satzungsbeschluss (3. Beschluss) bzw. zur Rechtsverbindlichkeit geführt werden. Bei insgesamt 7 Verfahren wurde zwischen Stadt und Investor/Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Erwähnenswert ist auch, dass in 8 Verfahren zusätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden musste. So etwas ist immer mit hohem Zusatzaufwand verbunden:

- B-Plan Nr. 3811 GVZ Hafen
- B-Plan Nr. 4399 Drahtzieherstraße (Feldbahnmuseum)(FNP-Parallelverfahren+städtebaulicher Vertrag)
- B-Plan Nr. 4412 Almosmühle (Städtebaulicher Vertrag)
- B-Plan Nr. 4428 Erlenstegen (nördl. des Steinplattenweges, östlich Dahlmannstraße)
- B-Plan Nr. 4447 Neunhof Nordwest (FNP-Parallelverfahren und Städtebaulicher Vertrag)
- B-Plan Nr. 4448 Neunhof Südwest (FNP-Parallelverfahren und Städtebaulicher Vertrag)
- B-Plan Nr. 4456 Bielefelder Straße (FNP-Parallelverfahren und Städtebaulicher Vertrag)
- B-Plan Nr. 4475 Pferdemarkt (FNP-Parallelverfahren)
- B-Plan Nr. 4477 TillyPark (FNP-Parallelverfahren und Städtebaulicher Vertrag)

- B-Plan Nr. 4478 Schmalau-West
- B-Plan Nr. 4486 Karl-Schönleben-Straße (Feuerwache) (FNP-Parallelverfahren)
- B-Plan Nr. 4495 Marienberg Autohäuser (FNP-Parallelverfahren + Städtebaulicher Vertrag)
- B-Plan Nr. 4498 westlich Römerstraße
- Satzung Nr. 2 Leitenfeldstraße (Kriegsopfersiedlung)
- Satzung Nr. 27 Ziegenstraße (Mögeldorfer Friedhof)
- Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 52, Wiesbadener Straße
- Zweite Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 53, Grolandstraße
- Erlass der Veränderungssperre Nr. 57, Äußere Sulzbacher Straße

Im nördlichen Stadtgebiet waren die Bebauungspläne für den TillyPark (ehemalige Infanteriekaserne), für die Autohäuser an der Marienbergstrasse einschließlich der Freiflächensicherungen sowie der Abschluss der Verfahren in Neunhof von besonderer Bedeutung.

Arbeitsschwerpunkte im südlichen Stadtgebiet waren die Verfahren zur Umstrukturierung des Hercules-Sachs-Geländes, zur Entwicklung des Post-Danzas-Geländes, zur Entwicklung des Hafens, der Abschluss des Verfahrens für die Feuerwache sowie Neufassungen der Bebauungspläne in Herpersdorf und Röthenbach-Ost als Voraussetzung für die weiteren Investitionen.

Das ehrgeizige Ziel zu Beginn des Jahres 2003 insgesamt 32 Bebauungsplanverfahren zum Abschluss zu führen, ist damit zur Hälfte erreicht worden. Da jedoch insgesamt eine große Zahl der Verfahren, wie geschildert, schrittweise vorangebracht werden konnten, wird der Zielerreichungsgrad, auch unter den gegebenen (personellen) Bedingungen dennoch positiv bewertet.

Die Hauptursachen für Verzögerungen werden in folgenden noch einmal genannt:

- die zu Jahresbeginn erstellte Prioritätenliste ist als Leitlinie zu verstehen. Eine Änderung der Prioritäten auf Grund nicht vorhersehbarer Entwicklungen sowie neuer Bebauungsplanverfahren höchster Dringlichkeit wirken sich naturgemäß auf den Zielerreichungsgrad aus (Beispiel: zahlreiche Verfahren zur Steuerung des Einzelhandels);
- fast alle größeren Bebauungsplanverfahren sind an den Abschluss von Städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt und den privaten Vorhabenträgern/Investoren gebunden, mit deren Hilfe der **städtische Haushalt erheblich entlastet** und die betreffenden **Bauvorhaben** vor allem **zügig realisiert** werden können. Der Städtebauliche Vertrag setzt zwingend Einvernehmen zwischen Stadt und privatem Investor voraus. Der Abstimmungsprozess zwischen Stadt und Investor gestaltete sich bei den von Stpl federführend verhandelten Verträgen immer schwieriger und zeitaufwändiger. (Beispiele: Projekt Autohäuser an der Marienbergstrasse und die Verhandlungen zur Umstrukturierung des Hercules–Sachs-Areals);
- die Bewältigung des ökologischen Ausgleichs und die Suche nach geeigneten Grundstücken. (Beispiel: Bebauungsplanverfahren für das Post-Danzas-Gelände in Langwasser).

Kalenderjahr 2004

Im laufenden Kalenderjahr begründen sich die Prioritäten wie folgt:

- Einleitungsbeschlüsse für Bebauungs-Planverfahren in Verbindung mit Veränderungssperren wie „Sprottauer Straße – Asphalt-Mischwerk“ und der Ausschluss von SB-Warenmärkten in Gewerbegebieten (z.B. Reutersbrunnenstraße oder Äußere Sulzbacher Straße) sind aufgrund laufender Baugenehmigungsfristen vorrangig zu behandeln.

- Nach Abschluss einer Vereinbarung mit der Deutschen Bahn AG werden die DB-Flächen, die zur Umwidmung anstehen, städtebaulich von größerer Bedeutung sein. In Anbetracht einer verstärkten Innenentwicklung müssen auch in zunehmendem Umfang „überholte“ Bebauungspläne, anlässlich von Einzelvorhaben oder wegen veränderter Marktbedingungen, geändert, aufgehoben oder ergänzt werden. Die frühere gängige Praxis weitgehender Befreiungen nach § 31 BauGB wegen rechtlicher Bedenken muss aus Gründen des Nachbarschutzes zunehmend restriktiver gehandhabt werden.

Vor dem Hintergrund der bereits eingesparten und noch einzusparenden Planstellen und des zu leistenden Arbeitsumfanges muss festgestellt werden, dass der bürger- und investorenorientierte Dienstleistungscharakter des Stadtplanungsamtes nicht mehr im gewohnten Umfang aufrecht erhalten werden kann.

Das Jahresprogramm 2004 ist aus der Beilage ersichtlich. Die Prioritäten wurden entsprechend den derzeitigen Anforderungen gesetzt. Wegen reduzierter Kapazitäten können Bebauungspläne der 3. Priorität und zum Teil auch der 2. Priorität nicht bearbeitet werden. Sie befinden sich quasi in der „Warteschleife“.

Aufgrund aktueller Planungsschwerpunkte wird vorgeschlagen, folgende Bebauungspläne in die 1. Priorität zusätzlich aufzunehmen:

- B-Plan Nr. o.Nr. Hauptbahnhof
- B-Plan Nr. o.Nr. Kohlenhof
- B-Plan Nr. o.Nr. Nordbahnhof
- B-plan Nr. 4318 Nordostbahnhof
- B-Plan Nr. o.Nr. Nordwestbahnhof
- B-Plan Nr. o.Nr. Westanbindung Flachsroste/Fischbach
- B-Plan Nr. 4520 Wetzendorf (südlich Ringbahn, nördlich Bielefelder Straße)
- B-Plan Nr. 4519 Sulzbacher Straße/Fichtestraße
- B-Plan Nr. 4518 Rehhof (Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche)
- B-Plan Nr. 4517 Schnepfenreuther Hauptstraße
- B-Plan Nr. 4514 Rotbuchenstraße
- B-Plan Nr. 4507 südlich Nopitschstraße (Sachs-Areal)
- B-Plan Nr. 4496 nordöstl. Sprottau Straße
- B-Plan Nr. 4492 Frankenschnellweg Süd 1
- B-Plan Nr. 4444 Münchener Straße/Ingolstädter Straße
- B-Plan Nr. 4397 Ringbahn Erlenstegen
- B-Plan Nr. 4318 Nordostbahnhof
- B-Plan Nr. 4225 Dickensstraße
- B-Plan Nr. 3871 Thomas-Mann-Straße
- B-Plan Nr. 3745 Otto-Bärnreuther-Straße/Breslauer Straße (Änderung)
- B-Plan Nr. 3642 Buttendorfer Straße (Änderung)
- Satzung Nr. 37 Pflaumsgarten/Werderau

II. Beilagen

Jahresprogramm 2004 Bebauungspläne Nord
Jahresprogramm 2004 Bebauungspläne Süd

III. **Beschlussvorschlag**

entfällt, da Bericht

IV. **Herrn OBM** z. g. K.

V. **Referat VI**

Nürnberg,
Referat VI