

B e r i c h t

Beilage

zur Einladung für die 23.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 13.05.2004

Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4191 für das Gebiet zwischen Bamberger-/Erlanger-/Hans-Kohlmann-Straße und Schnepfenreuther Hauptstraße

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 13.05.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Planungsziel ist die Umwidmung der im Bebauungsplan Nr. 4191 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten in eine Wohnbaufläche, da nach Aussagen des Jugendamtes der Bedarf auch auf lange Sicht nicht mehr gegeben ist und auch die Kirche als Eigentümer und möglicher Betreiber nicht mehr an der Realisierung interessiert ist.

Vom 12.03.2004 bis 13.04.2004 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Aus der Sicht der Anlieger wird sowohl die Umwidmung im Grundsatz bedauert, aber auch die vom Investor begehrte Wohnform (II-geschossige Eigentumswohnanlage) im Besonderen kritisiert. Über das Ergebnis wird berichtet.

II. Beilagen

Bebauungsvorschlag vom April 2004
Sachverhaltsdarstellung

III. Beschlussvorschlag

Entfällt, da Bericht

IV. Herrn OBM z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI

Sachverhaltsdarstellung

Anregungen der Anlieger:

In der Zeit vom 12. 03. bis 13.04.04 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Anlieger haben sich mit insgesamt 17 Schreiben und folgenden Argumenten **gegen** die Umwidmung ausgesprochen:

- Im Vertrauen auf den Kindergarten mit I +D Geschossen habe man Grundstücke erworben und bebaut. Es sei bedauerlich, dass die letzten Gemeinbedarfsflächen aufgegeben werden.
- Die geplante Wohnbebauung mit II Vollgeschossen und einem Terrassengeschoss beeinträchtigt die Wohnqualität bezüglich Besonnung und Aussicht erheblich und ist unzumutbar.
- Die Bauform sei atypisch und fügt sich nicht in den städtebaulichen Kontext ein.
- Man sollte die Grünfläche als Spielfläche und Freiraum für Kinder erhalten und die Stadt sollte die Anlieger beim Erwerb des Grundstückes unterstützen.
- Die Bebauung mit einer Eigentumswohnanlage also quasi mit einem „Mehrfamilienhaus“ wird abgelehnt und sei außerdem im Bebauungsplan Nr. 4191 mit der Festsetzung im Satzungstext – zulässig sind max. 2 WE pro Gebäude – ausgeschlossen.

Vorhaben:

Vom Bauträger wurde eine Wohnbebauung in Form von 8 Eigentumswohnungen mit II Vollgeschossen, einem Terrassengeschoss und einer Tiefgarage vorgeschlagen. Der Bebauungsplan setzt als Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die umliegende Bebauung II+ D fest. Der Kindergarten war mit Deckblatt vom 24.07.1998 mit II Vollgeschossen festgesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die grundsätzlichen Bedenken der Anlieger gegen die Aufgabe der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche können wegen der vom Jugendamt geprüften Bedarfslage nicht geteilt werden. Der Wunsch des Investors eine Eigentumswohnanlage mit 8 WE zu errichten, berührt jedoch die Grundzüge der Planung, die im Bebauungsplan Nr. 4191 mit der Regelung im Satzungstext – zulässig sind max. 2 WE pro Gebäude – festgelegt wurde. Nachdem das Teil-Gebiet einheitlich als Einfamilienhausgebiet mit Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern bebaut wurde, wird empfohlen, diesen Grundsatz wegen des Einzelvorhabens im Zuge des Änderungsverfahrens **nicht** aufzugeben. In Anbetracht der vorgebrachten Bedenken gegen diese Wohnform hat sich der Investor auch gegenüber der Verwaltung bereit erklärt, stattdessen eine Reihenhauszeile mit konventioneller Sammelgarage (siehe Planbeilage) zu realisieren. Die Bedenken wegen der geplanten Bauhöhe mit II Vollgeschossen und einem Terrassengeschoss werden jedoch nicht geteilt. Die nördlich des Baugrundstückes angrenzenden Anlieger haben die Gebäude abweichend von der Festsetzung nur mit I+D errichtet. Zulässig nach Bebauungsplan wären jedoch Wohngebäude mit II+D Geschossen, die auch in der Umgebung überwiegend realisiert wurden. Städtebaulich ist auch die Abweichung von der in der Umgebung vorhandenen Dachform (Satteldach 45 °) tolerabel, wenn das Terrassengeschoss soweit zurückgesetzt wird, dass es gegenüber der Nachbarbebauung nicht abstandsflächenrelevant ist und die Abstandsflächen auf dem eigenen Baugrundstück zu liegen kommen. Weitergehendere Forderungen nach Aussicht und Besonnung können in der Abwägung der Belange rechtlich nicht Berücksichtigung finden.

Mit den nun geplanten Reihenhäusern sind die vorgebrachten Bedenken gegen die Tiefgaragenabfahrt direkt an der nördlichen Grenze gegenstandslos geworden.

Der Baumbestand auf dem Grundstück wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf seinen Zustand überprüft. Gegebenenfalls ist über Ersatzpflanzungen zu entscheiden.

Da der Investor bereit ist, die Wohnform aufgrund der vorgebrachten Bedenken in eine konventionelle Reihenanlage zu verändern, wird vorgeschlagen gemäß § 33 Abs. 2 BauGB dem Vorhaben zu zustimmen.