

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 62 „HARTUNGSTRASSE“

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3795 für Teilgebiete beiderseits der Hartungstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße nördlich der Wallensteinstraße

Stand: Oktober 2017



Abbildung: Ungefäher Geltungsbereich der Aufhebungssatzung
Quelle: Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

**BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 62 „HARTUNGSTRASSE“
ZUR AUFHEBUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS
NR. 3795 FÜR TEILGEBIETE BEIDERSEITS DER HARTUNGSTRASSE, DER GERHART-
HAUPTMANN-STRASSE NÖRDLICH DER WALLENSTEINSTRASSE**

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	3
I.1.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE	3
I.2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.2.1.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
I.2.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	5
I.2.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	5
I.3.	PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN	6
I.4.	AUSWIRKUNGEN/ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	7
I.5.	BETEILIGUNGEN	7
I.6.	KOSTEN	7
II.	UMWELTBERICHT (Stand 02.10.2017) als gesonderter Textteil	

BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 62 „HARTUNGSTRASSE“

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3795 für Teilgebiete beiderseits der Hartungstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße nördlich der Wallensteinstraße

I. PLANBERICHT

I.1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE

Für die Teilgebiete beiderseits der Hartungstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße nördlich der Wallensteinstraße, wird das Verfahren zur Aufstellung der Satzung Nr. 62 durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens ist die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3795 im dortigen Gebiet.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Das Satzungsverfahren Nr. 62 wird durchgeführt, um den Widerspruch zwischen Planungsrecht und den tatsächlichen Straßenausbau im Bereich der Hartungstraße aufzulösen und die Voraussetzungen nach § 125 BauGB für eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen für diesen Teilbereich zu schaffen. Nach den Vorschriften des § 125 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus. Gemäß § 125 Abs. 3 BauGB wird die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn diese Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen

Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.

Für das o.g. Gebiet gelten planungsrechtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3795 aus dem Jahr 1970. Die Erschließung wurde im Bereich der Hartungstraße in Verlauf und Breite abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3795 ausgebaut.

Da der endgültige Ausbau der Verkehrserschließung (Hartungstraße) den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3795 nicht entspricht und auch die weiteren Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind, ist die Aufhebung dieser Festsetzungen aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich. Der Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 des BauGB.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION



Abbildung 1: Ungefährer Geltungsbereich der Satzung Nr. 62
Quelle: Stadt Nürnberg 2016

Der Bereich der Satzung Nr. 62 liegt im westlichen Stadtgebiet Nürnbergs beiderseits der Hartungstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße nördlich der Wallensteinstraße. Er umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha einschließlich der Erschließungsstraßen. Das Gebiet ist überwiegend von Reihen- und Doppelhausbebauung geprägt. Das Gebiet ist städtebaulich nahezu abschließend entwickelt. Die Erschließung erfolgt über die Hartungstraße und die Hornungstraße.

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.2.1.a. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

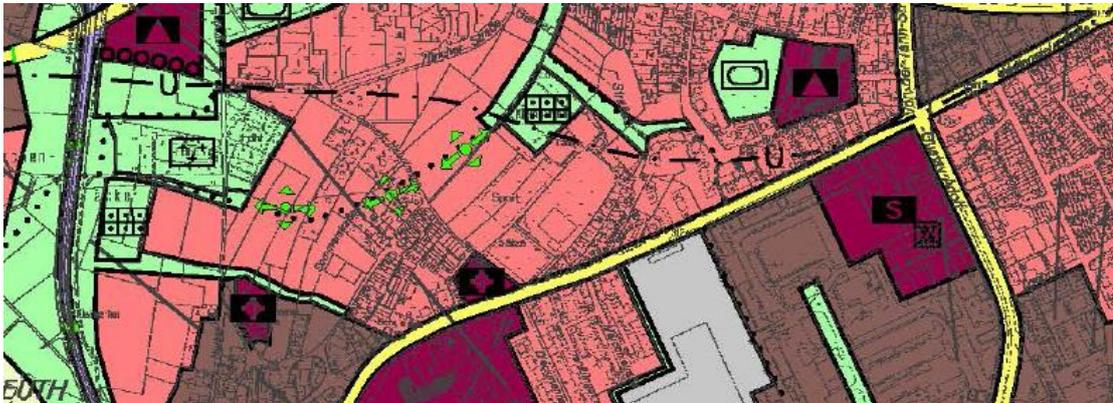


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Der Bereich der Aufhebungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung dargestellt. Nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße, ist eine das Plangebiet durchquerende „überörtliche Freiraumverbindung“ dargestellt, die mit der Signatur „Bereich für gliedernde Grünverbindungen“ überlagert ist.

I.2.2.1.b. Bebauungspläne

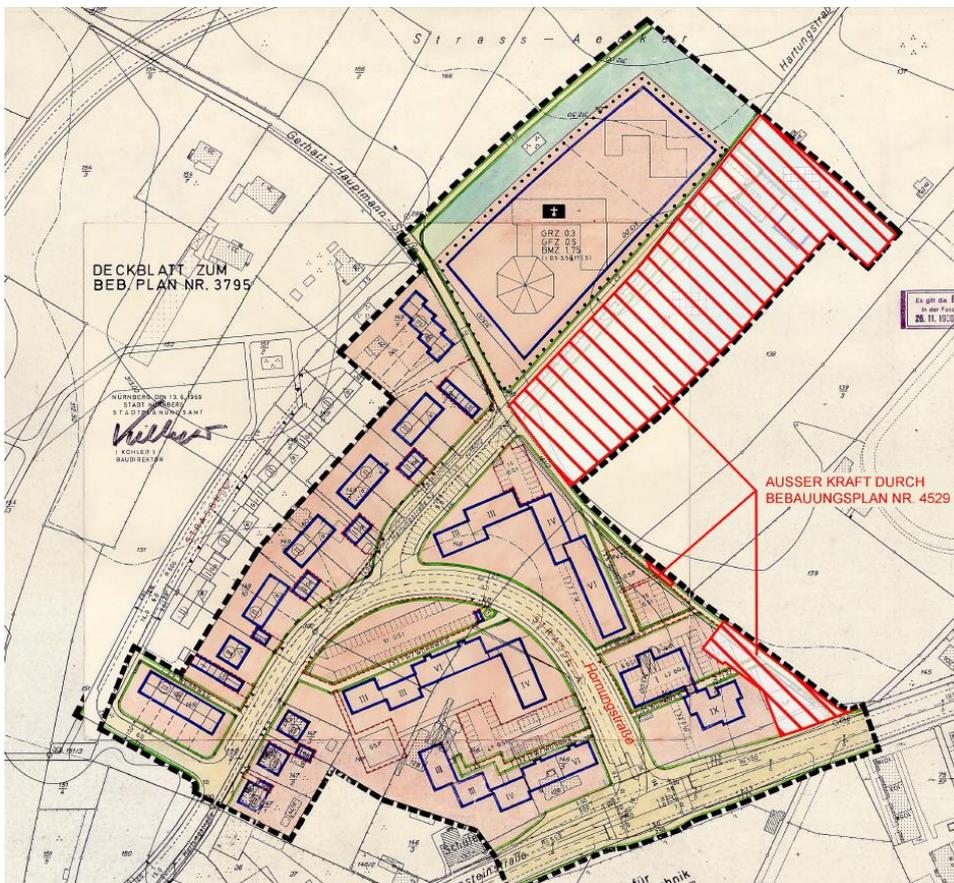


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 3795
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung Nr. 62 gelten derzeit noch die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3795. Einzelheiten dieser Planung sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen zur Satzung Nr. 62“ ersichtlich.

Für Teile des Plangebiets des seit 1970 rechtsverbindliche Bebauungsplans Nr. 3795 wurden mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 03.03.2016 das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4601 und das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4614 eingeleitet. Ziel der Bebauungsplan-Verfahren ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets im südwestlichen Teilbereich. Zudem soll der nordöstlich angrenzende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4614 als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Diese Bebauungsplan-Verfahren werden durch die Satzung zur Aufhebung nicht berührt und stehen der Abrechnung der Erschließungsbeiträge nicht entgegen.

Auf die beiliegende Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ wird verwiesen.

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 62 ist die ersatzlose Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen (siehe Planbeilage aufzuhebende Festsetzungen).

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts. Der Ausbau entspricht den Zielsetzungen und Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB. Als Hauptverkehrsstraße wird das Gebiet von Süden über die Wallensteinstraße erschlossen. Eine eher untergeordnete Funktion hat die Hartungstraße. Diese wurde jedoch in Breite und Verlauf abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgebaut.

Alle Grundstücke im Bereich der Satzung sind an das öffentliche Straßenverkehrsnetz in ausreichender Breite angeschlossen. Die Aufhebung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen wirkt sich auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich aus, da das Gebiet nahezu abgeschlossen bebaut ist.

Künftige Vorhaben können nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des § 34 BauGB (Beurteilung von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach dem Kriterium des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“) bzw. nach § 35 BauGB (Fl. Nr. 167 Gmkg. Großreuth b. Schweinau) beurteilt werden. Die planungsrechtlich gesicherte öffentliche Parkanlage auf dem Fl. Nr. 167 Gmkg. Großreuth b. Schweinau), die aber bislang nicht realisiert ist, ist im derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 4614 enthalten. Geplant ist die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 4614 für das 2. Quartal 2018.

Aufgrund des rechnerischen Grünflächendefizits im Planungsbereich 57 „Großreuth b. Schweinau, Gaismannshof“ von 9,9 ha sind sowohl die festgesetzte öffentliche Grünfläche als auch die Wegeverbindung für das Schutzgut Erholung von hoher Bedeutung. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 4614 sieht u.a. auf dem Flurstück Nr. 167 (Gemarkung Großreuth b. Schweinau) ebenso wie der Bebauungsplan Nr. 3795 (nur Flurstück Nr. 167), die Festsetzung öffentlicher Grünflächen und somit eine Aufwertung der Erholungsnutzung vor. Südöstlich ist das Gebiet so gut wie abschließend bebaut. Die kleineren Baulücken sind nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die unbebauten Grundstücke nördlich der Hartungstraße werden künftig nach § 34 BauGB beurteilt. Die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 3795 mit 2 Vollgeschossen ist dann nicht mehr gültig. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich dann nach der Umgebung. Auch hier ist die Höhe mit 2 Vollgeschossen zu beurteilen. Eine unterschiedliche Beurteilung der Grundstücke – mit Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB - bei der Abrechnung der Hartungstraße ist damit nicht gegeben. Für die unbebauten Grundstücke östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße sind künftig die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4614 - öffentliche Grünfläche - bei der Abrechnung zu berücksichtigen. Sollte der Bebauungsplan Nr.

4614 bei Erlass der Aufhebungssatzung Nr. 62 noch nicht rechtsverbindlich sein, ist der Bereich östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Durch die Aufhebung der Satzung Nr. 62 wird Baurecht für den Gemeinbedarf Kirche im Bereich östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße aufgehoben. Künftig ist dieser Bereich nach § 35 BauGB bzw. nach dem neuen Bebauungsplan Nr. 4614 zu beurteilen. Auf Grund der rückläufigen Kirchenmitglieder wird das städtische Grundstück für den Gemeinbedarf Kirche auch langfristig nicht benötigt. Die Zielsetzung öffentliche Grünfläche, ist auch auf Grund des vorhandenen Grünflächendefizits und unter Berücksichtigung aller Belange, städtebaulich gewünscht und sinnvoll.

I.4. AUSWIRKUNGEN/ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die Satzung Nr. 62 dient der Aufhebung aller planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 3795. Dadurch sind grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu erwarten, solange die weitere planungsrechtliche Sicherung und spätere Umsetzung der derzeit noch festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage einschließlich Wegeverbindung gewährleistet ist. Dies ist der Fall, wenn der B-Plan Nr. 4614 vor Erlass der Satzung Nr. 62 in Kraft tritt. Andernfalls wären für das Schutzgut Erholung erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

Eine weitere bauliche Nutzung im Satzungsgebiet bedürfte einer Genehmigung nach § 34 BauGB bzw. für das Flurstück 167 Gemarkung Großreuth bei Schweinau nach § 35 BauGB in Verbindung mit den Planungszielen der eingeleiteten B-Pläne 4601 bzw. 4614. Mit Blick auf § 1 a BauGB ist eine Überprüfung durch Stpl erforderlich, inwieweit durch die Aufhebung der Festsetzungen zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind, wenn die Bebauung über das planungsrechtlich bisher zulässige Maß hinaus geht. Wenn durch die Aufhebungssatzung zusätzliche Eingriffe zu erwarten sind, sind diese zu ermitteln und ein entsprechender Ausgleich zu gewährleisten.

I.5. BETEILIGUNGEN

Die **frühzeitige Behördenbeteiligung** fand vom 09.05. bis 07.06.2017 statt. In dieser Zeit ging keine fachliche relevante Stellungnahme ein. Redaktionelle Änderungen wurden in der Begründung berücksichtigt.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde vom 19.06. bis 21.07.2017 durchgeführt. In dieser Zeit ging keine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein. Im Nachtrag an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung informierte sich eine Anwohnerin über die Aufhebungssatzung. Die Anwohnerin ist durch die Grundstückslage aber nicht von der Abrechnung der bereits fertiggestellten Hartungstraße, zwischen Gerhart-Hauptmann-Straße und Hornungstraße betroffen.

I.6. KOSTEN

Durch die Satzung zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 30.10.2017
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt