

Beilage

Betreff: Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4653 "Neue Mitte Thon" für ein Gebiet zwischen Erlanger Straße, Forchheimer Straße, Pretzfelder Straße, Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. und Zeisigweg

Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Nach Auflassung der Wendeschleife der Straßenbahn Ecke Forchheimer Straße/ Erlanger Straße ist die Aufwertung des Bereiches als Stadtteilzentrum mit Platzfläche, Büro- und Geschäftshäusern, sozialer Infrastruktur, kleinen Läden und Dienstleistern, vorgesehen. Die südlich angrenzenden, in den Bebauungsplan Nr. 3556 und 4119 festgesetzten Gewerbegebiete, sind untergenutzt und eignen sich in Teilbereichen für eine Wohnnutzung, so dass eine bedarfsgerechte Umwidmung angestrebt wird. Der Gesamtbereich liegt an städtebaulich exponierter, herausragender Position im Stadtraum und erfordert funktional und gestalterisch anspruchsvolle Entwicklungsansätze.

Der aufgrund dieser Ausgangssituation und Zielsetzung vom Stadtplanungsamt im Jahr 2016 ausgeschriebene städtebauliche Ideenwettbewerb umfaßte den gesamten ca. 5,8 ha großen Bereich, um ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten. Der Entwurf von einem der beiden ersten Preistäger "ATP, München" wurde der Öffentlichkeit vorgestellt, er wurde innerhalb der städtischen Dienststellen instruiert und mit den Eigentümern besprochen. Die Überarbeitung des Entwurfs verarbeitet die verschiedenen eingebrachten Anregungen und mündete in den vorliegenden Rahmenplan, der der Einleitung dieses Bebauungsplan-Verfahrens zugrunde liegt.

Der Bereich um den Stadtteilplatz im Norden befindet sich im städtischen Eigentum und soll unter der Auflage der Wahrung des städtebaulichen Konzeptes und der gewünschten Nutzungsmischung vermarktet werden.

Die südlich davon gelegenen Bereiche sind in Privatbesitz von 4 Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für weite Teile des Planungsgebiets erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren können Teilbereiche gesondert zur Rechtskraft geführt werden, soweit die Gesamtkonzeption gewahrt bleibt. Die umgebende Bebauung des Stadtteilplatzes auf der städtischen Fläche ist – bei Wahrung und Sicherung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes - auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Kosten

Eine Kostenschätzung erfolgt im Lauf des weiteren Verfahrens.

Zeitliche Umsetzung

Das Bebauungsplanverfahren dauert in der Regel ca. zwei Jahre.

Fazit

Das Bebauungsplanverfahren ist Grundlage zur weiteren qualifizierten Innenentwicklung der Stadt und zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Infrastruktur und der Grünflächenausstattung.