

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3865 für das Gebiet zwischen Flatau-, Ziegelstein-, Stahl-, Bessemerstraße und Teilgebiete südlich der Tiefenfeld- und der Frankfurter Strasse

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Großreuth h.d.V. nordwestlich der Äußeren Bayreuther Straße auf Höhe der Abzweigung Ziegelsteinstraße und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 467, 467/2, 467/8, 467/9, 467/10, 467/11, 467/13, 467/14, 467/17, 467/23 und 468/1, sowie Teilflächen aus den Flurnummern 406/1, 407/1, 469/2 und 409/15 in der Gemarkung Großreuth h.d.V.. Hier befindet sich eine Grünfläche mit einer Größe von ca. 2800 m², die aufgrund ihres wertvollen Gehölzbestands ortsbildprägend und erhaltenswert ist.

Die Grünfläche ist Bestandteil eines aus mehreren Liegenschaften bestehenden Areals, das sich im Eigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts befindet. Auf dem südlichen Teil der Liegenschaften, die insgesamt ca. 1,1ha umfassen, hat die Eigentümerin in den Jahren 2011 bis 2014 ein Dienstleistungszentrum mit Beratungsräumen, Büros und Arzträumen errichtet.

Der im Änderungsbereich liegende nördliche Teil der Liegenschaften wurde im Zuge der Baumaßnahme gemäß eines Freiflächengestaltungsplans in Teilen gärtnerisch angelegt, der größere Teil ist durch wertvollen Baumbestand geprägt. Die Außenanlagen sind einschließlich einer Wegeverbindung zwischen der Flataustraße und der Äußeren Bayreuther Straße der Öffentlichkeit zwar zugänglich, jedoch nicht öffentlich gewidmet. Ein großer Teil der Fläche ist zudem als Stadtbiotop (N-1124) im Rahmen der Stadtbiotopkartierung ausgewiesen und stellt auch aus naturschutzfachlicher Sicht eine wertvolle Grünfläche dar.

Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 3865, der seit dem 27.07.1977 rechtsverbindlich ist, setzt in diesem Bereich als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet "WA" mit der Zweckbestimmung "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf Untersuchungs- und Beobachtungsstelle der Landesversicherungsanstalt für Ober- und Mittelfranken" sowie eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Als Maß der Nutzung bestimmt der Bebauungsplan ferner eine Geschossigkeit von VI Geschossen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (FNP) ist der südliche Teil der Liegenschaft als Fläche für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung - dargestellt, während der nördliche Teil als Freifläche - Grünfläche dargestellt ist.

Die Festsetzung des Bebauungsplans "WA" deckt sich nicht mit den Zielsetzungen des FNP und widerspricht somit den langfristigen Zielen der Stadt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünfläche ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3865 notwendig.

Kosten

Die Kosten der Planung sind derzeit nicht bekannt, sie sollen im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Fazit

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3865 soll eingeleitet werden, um die vorhandene Grünfläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche dauerhaft zu sichern, bzw. ggf. in das Eigentum der Stadt zu überführen.