

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

Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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 Bebauungsplänen 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 eines 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 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 mehreren Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren können Teilbereiche gesondert zur Rechtsverbindlichkeit 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.

Auf Grundlage des Rahmenplans soll als nächster formaler Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die zukünftige Planung Wohnbauflächen und gemischt genutzte Bauflächen vorsieht, sind Teilflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass ein entsprechend abgegrenztes Änderungsverfahren im Parallelverfahren erforderlich wird. In gleicher Sitzung soll daher das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 25 eingeleitet und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst werden.

Kosten

Eine Kostenschätzung erfolgt im Lauf des weiteren Verfahrens.

Zeitliche Umsetzung

Im nächsten Verfahrensschritt soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Fazit

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