

BeilageBetreff:

Bilanz verbindliche Bauleitplanung 2009-2019

Sachverhalt

In den letzten zehn Jahren wurde eine Vielzahl von Bebauungsplänen als Satzung beschlossen. Darüber hinaus bestehen laufende Bebauungsplanverfahren, für die angenommen werden kann, dass sie in einem absehbaren Zeitraum abgeschlossen und einer Realisierung zugeführt werden können. Insgesamt sollen ca. 50 Verfahren betrachtet werden, die in Hinblick auf die Grünflächenthematik relevant sind. Diese Bebauungspläne umfassen eine Fläche von zusammen ca. 420 ha.

Schwerpunkte dieser Planungen waren und sind Konversionen sowie Stadterweiterungen auf Grundlage des Flächennutzungsplans von 2006.

Bei etwas mehr als der Hälfte der zu betrachtenden Projekte wird Wohnraum geschaffen. Die verbleibenden Projekte beinhalten als hauptsächlich zu entwickelnde Nutzungen Gewerbe, Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke und ausschließlich Grünflächen. Insgesamt werden ca. 1.400 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau und ca. 11.400 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau erfasst. Rein rechnerisch würde daraus nach dem Baulandbeschluss ein Bedarf an öffentlich nutzbaren Grünflächen von ca. 490.000 qm für ca. 27.000 EinwohnerInnen und Einwohner resultieren. Ca. 3.900 Wohneinheiten aus den Bebauungsplänen des Berichtszeitraums wurden bereits realisiert oder können realisiert werden. Im Vergleich: im Berichtszeitraum wurden in Nürnberg insgesamt 19.400 Wohnungen genehmigt.

Verfahrenstechnisch sind **Investoren-Bebauungspläne** mit städtebaulichem Vertrag und **Angebots-Bebauungspläne** auf Betreiben der Stadt zu unterscheiden. Letztere sind nach dem Baulandbeschluss die Ausnahme, werden aber aus dem „Altbestand“ insbesondere im Tiefen Feld und am Wetzendorfer Landgraben geführt. Erstere sind immer mit einem städtebaulichen Vertrag gekoppelt, der die Abarbeitung des Baulandbeschlusses regelt, Angebots-Bebauungspläne lassen sich nur im Ausnahmefall mit städtebaulichen Verträgen hinterlegen. Dafür steuert hier die Stadt über ihr Eigentum an Flächen.

Der Anteil von Angebots-Bebauungsplänen beträgt ca. 230 ha mit ca. 6.000 Wohneinheiten, das sind ca. 47 % der seit dieser Zeit insgesamt realisierten bzw. aktuell im Verfahren befindlichen Wohneinheiten. Im Rahmen der Angebots-Bebauungspläne wird der Großteil der planungsrechtlich zu sichernden Wohnungen (ca. 77 %) in den Geltungsbereichen Nr. 4445a/b/c "Tiefes Feld", Nr. 4614 "Züricher Straße" und Nr. 4641 "Wetzendorf" generiert.

Die Investoren-Bebauungspläne aus dem genannten Zeitraum decken den verbleibenden Teil der planungsrechtlich gesicherten bzw. zu sichernden Wohneinheiten ab (ca. 6.800 WE auf 188 ha).

Die genannten ca. 50 Verfahren sichern ca. **885.000 qm** Grünflächen als Erholungs-, Frei- und Spielflächen sowie auch Flächen für den Artenschutz. Den Grünflächen könnte der rechnerische Bedarf an öffentlich nutzbarer Grünfläche (490.000 qm, s.o.) gegenübergestellt werden. Im Saldo ist der Bedarf an öffentlich nutzbaren Grünflächen in der ganzen Bandbreite von denkbaren Nutzungen von Freiräumen weit übererfüllt.

Damit werden im Rahmen der Angebots-Bebauungspläne ca. 47 qm Grünfläche (einschl. Artenschutzflächen) pro Einwohnerin bzw. Einwohner gesichert. Im Rahmen der sogenannten Investoren-Bebauungspläne erfolgt die Sicherung von durchschnittlich ca. 19 qm öffentlich nutzbare Grünfläche pro Einwohnerin bzw. Einwohner.

Einerseits werden also bei einigen Bebauungsplänen deutlich mehr Grünflächen geschaffen werden als formal erforderlich, andererseits sind aber auch Bebauungspläne zu verzeichnen, die die vom Baulandbeschluss rechnerisch geforderten Flächen unterschreiten und bei denen auch in der Einzelfallbetrachtung (gem. Baulandbeschluss Ziff. B 4.6) ein rechnerisches Grünflächendefizit im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden konnte. In solchen Fällen werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge Ablösesummen vereinbart, die konkret außerhalb des Plangebietes eingesetzt werden, um bestehende Grünflächen zu verbessern oder zu erweitern, unter anderem z. B. in die Aufwertung der bestehenden Spielanlagen an der Erhardstraße, an der Regensburger Straße bzw. nördlich des Wöhrder Sees oder in die Grünfläche am Platnersberg. Als Ablöse für erforderliche öffentlich nutzbaren Grünflächen, die nicht im Plangebiet errichtet werden können, wurde im genannten Zeitraum von den Investoren über städtebauliche Verträge ein siebenstelliger Betrag entrichtet.

Es zeigt sich, dass große und raumwirksame Grünflächen vor allem in großräumigen Bebauungsplänen möglich sind, die in der Regel Angebots-Bebauungspläne sind (Ausnahme Investorenplanung südl. der Brunecker Straße). Ca. 48 % der insgesamt gesicherten bzw. zu sichernden Grünflächen befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4445 a/b/c "Tiefes Feld", Nr. 4520 "Bielefelder Straße", Nr. 4614 "Züricher Straße" und Nr. 4641 "Wetzendorf".

Große, kompakte Flächen räumen dem städtebaulichen Entwurf mehr Entwicklungsmöglichkeiten ein und schaffen erst die städtebauliche sowie ökonomische Voraussetzung für große zusammenhängende Grünflächen, die dann auch überörtliche Funktionen erfüllen können. Jedoch muss auch festgestellt werden, dass bisher nicht alle Teilbebauungspläne aus den großen städtebaulichen Planungen zur Rechtskraft geführt werden konnten. Die großflächigen, städtischen Angebots-Bebauungspläne sind aufgrund der Eigentümerstruktur mit einem Umlegungsverfahren verbunden, welches zu langen Verfahrensdauern, Entwurfsänderungen sowie zu einem erhöhten Klagerisiko führen. Eine Planverwirklichung ist aber absehbar.

Fazit:

In Nürnberg ist insgesamt ein Erfolg des Leitbilds "Innen- vor Außenentwicklung" zu verzeichnen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Investoren-Bebauungspläne. Investoren-Bebauungspläne führen meist zu einer kurzfristigen Realisierung, können aber in Hinblick auf die reale Grünausstattung wegen der kleineren Planflächen und der schlechteren Startbedingungen der Grundstücke Freiraumerfordernisse nicht so gut erfüllen wie großräumige Angebotsbebauungspläne. In der Summe sichert die Bauleitplanung seit 2009 in Nürnberg über 800.000 qm öffentliche Grün- und Freifläche und hat damit im Saldo der Bewohnerzuwächse die Grünraumversorgung der Stadt wesentlich verbessert.