Betreff:

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 3656
für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Platnersberg, Erlenstegenstraße, Grimmstraße
und Steinplattenweg, Gmkg. Erlenstegen
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das an der Sibeliusstraße gelegene Grundstück Fl.Nr. 229/14, Gemarkung Erlenstegen, befand sich vormals im Eigentum der katholischen Kirchenstiftung St. Karl Borromäus und hat sich im Laufe der Jahre zu einem Teil der Parklandschaft entwickelt. Die Kirchenstiftung hatte das Grundstück im Jahr 2018 an einen Privateigentümer veräußert. Mit Eingangsdatum 21.03.2018 lag bei der Bauordnungsbehörde vom Erwerber ein Bauantrag zur Errichtung eines 2-gruppigen Kindergartens, einer Tagesbetreuung für Senioren mit Hausmeisterwohnung und Tiefgarage vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3656, der seit dem 21.06.1972 rechtsverbindlich ist und hier ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kirche und Kindergarten“ festsetzt. Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg widerspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan, da hier im Zuge der Neuaufstellung des FNP eine Einbeziehung in die angrenzende Flächendarstellung des Platnersberges als „Grünfläche – öffentliche Park- und Grünanlage“ erfolgte. Dies geschah im Hinblick darauf, dass ein Bedarf für kirchliche Zwecke seitens der Kirchenstiftung verneint wurde und daher die Stadt eine Einbeziehung des Grundstücks in die Parkanlage sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht anstrebte.

Das beantragte Vorhaben war nach vorhandenem Planungsrecht als zulässig zu beurteilen. Die Verwirklichung hätte jedoch zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Parkanlage Platnersberg geführt und einen weiteren Verlust ökologisch sensibler Grünflächen im Stadtgebiet dargestellt.

Die Parkanlage Platnersberg erfüllt im Stadtteil Erlenstegen die Funktion einer zentralen Naherholungsfläche und fungiert aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vernetzung zugleich als Stadtteilparkanlage mit übergeordneter Freiraum für den gesamten Nordosten des Stadtgebiets. Sie wird auch durch die Bewohner und Besucher des dort befindlichen Altenheims intensiv genutzt. Der dauerhafte Erhalt der Teilfläche als öffentliche Grünanlage ist zentrales Anliegen der strategischen Freiraumplanung.

Die Parkanlage zieht sich bis zur Sibeliusstraße, die durch die flankierende Grünfläche eine besondere städtebauliche Qualität entfaltet. Die Öffnung zur Sibeliusstraße bewirkt eine angemessene Grünflächenarrondierung und Eingangssituation nach Süden, eine Öffnung zur Grundschule.

Der im Planungsbereich bestehende Gehölzbestand mit Großbäumen ist ortsbildprägend und erhaltenswürdig. Die Grünanlage Platnersberg ist einschließlich des Änderungsbereichs als Stadtbiotop (N-1166) im Rahmen der Stadtbiotopkartierung ausgewiesen und im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg als überregional bedeutsamer Lebensraum eingestuft. Daher stellt die Parkanlage Platnersberg auch aus naturschutzfachlicher Sicht eine der wertvollsten Parkanlagen und Freiräume Nürnbergs dar.

Die klimatische Ausgleichswirkung von Grünflächen ist vor dem Hintergrund des Klimawandels von besonderer Bedeutung. Diese verbessert sich einerseits durch die Grünflächengröße und andererseits durch die Vernetzung und den klimatischen Austausch mit der Umgebung, die in diesem Fall durch bauliche Barrieren zur Sibeliusstraße behindert werden würde.

Um die Zielsetzung des Grünflächenerhalts planungsrechtlich zu sichern, wurde am 02.05.2018 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 3656 eingeleitet und gleichzeitig die Veränderungssperre Nr. 84 erlassen. Der Bauantrag wurde zunächst zurückgestellt und am 19.03.2019 versagt. Die Veränderungssperre wurde am 22.04.2020 verlängert.

Zum Zeitpunkt des eingereichten Bauantrags bestand noch ein Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in Erlenstegen und es sollte ein Ersatzstandort gefunden werden; dieser Bedarf ist jedoch nach aktueller Sachlage nicht mehr gegeben. Die ursprüngliche Möglichkeit des Grundstückstausches war aufgrund der vom Träger gewünschten räumlichen Nähe auch nicht zu verwirklichen. Es wurden zwei Standorte geprüft und aufgrund deren spezieller Bedarfslagen und Erfordernisse wieder verworfen.

Die Stadtverwaltung befindet sich weiterhin im Gespräch mit dem Eigentümer, nunmehr, um Entschädigungsansprüche zu ermitteln, was im Hinblick auf entstandene Planungsschäden noch nicht abgeschlossen ist.

Zur Bereinigung des Planungsrechts soll der Bebauungsplan nun weiter geführt und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst werden und

Planung

Für den Änderungsbereich soll, analog zu den angrenzenden Flächen der Grünanlage Platnersberg, eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage getroffen werden. Dadurch kann die Fläche künftig für die Öffentlichkeit gesichert und die Zugänglichkeit für Erholungssuchende langfristig gewährleistet werden. Weitere Festsetzungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da die Durchwegung der Anlage Platnersberg bereits ausreichend ist.

Kosten

Es treten für die Stadt Erwerbskosten auf, die v.a. den Grundstückspreis und Kosten für den Planungsschaden des Eigentümers umfassen. Das Baurecht wurde nicht innerhalb von 7 Jahren in Anspruch genommen und der Grundstückseigentümer hat deshalb gemäß § 42 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nur einen Anspruch auf Entschädigung für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Tatsächlich wird hier ein sachgerechter Kompromiss gefunden werden müssen. Die Kosten konnten noch nicht genau ermittelt werden.

Zeitliche Umsetzung

Die zügige Durchführung des Änderungsverfahrens ist erforderlich, da die Veränderungssperre am 22.04.2020 bereits um ein Jahr verlängert wurde.

Fazit

Gemäß der planerischen Zielsetzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan soll die vorhandene Parkanlage im Südwesten der Parkanlage Platnersberg durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3656 planungsrechtlich gesichert, weiterentwickelt und erworben werden. Für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3656 soll nunmehr die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.