Beilage

Betreff:
Änderung des Bebauungsplans Nr. 3656
für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Platnersberg, Erlenstegenstraße, Grimmstraße und Steinplattenweg, Gmkg. Erlenstegen
Billigung

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 Platnersbergs 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.

Um die Zielsetzung des Grünflächenerhalts planungsrechtlich zu sichern, wurde am 02.05.2018 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 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. Am 28.05.2020 wurde im Stadtplanungsausschuss die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 15.06. bis 10.07.2020 durchgeführt.

Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein, die Planung wird insbesondere von der Öffentlichkeit sowie vom Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. ausdrücklich begrüßt.
Gemäß Stellungnahme des Jugendamts kann der zum Zeitpunkt der Einleitung noch vorhandene Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Planungszone Erlenstegen nun zudem an einem anderen Standort realisiert werden, ein weiterer Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist nicht erkennbar.

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. Da die Verhandlungen darüber noch nicht abgeschlossen sind, kann die konkrete Höhe der Kosten noch nicht benannt 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.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3656 soll nunmehr gebilligt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.