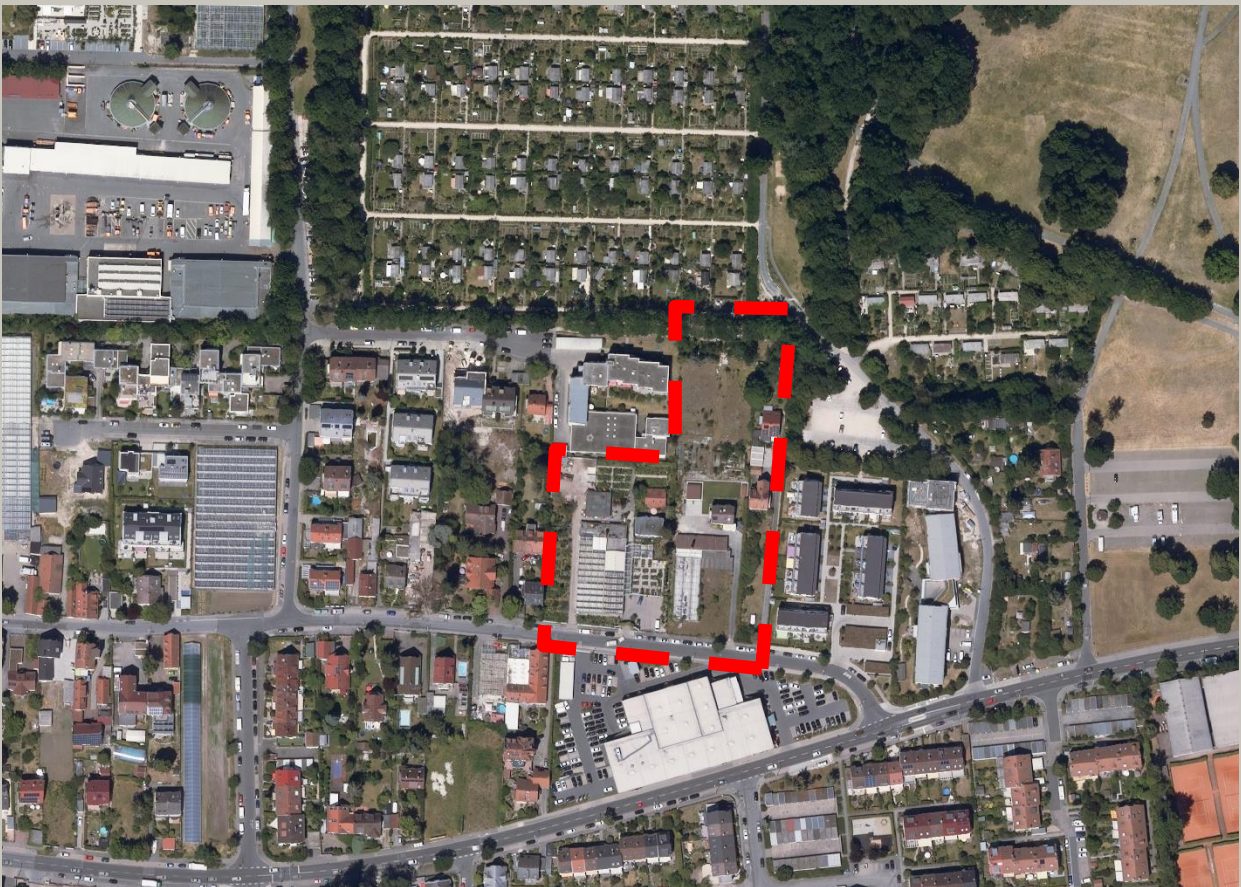


## **BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 71 „GROSSREUTH H.D.V. OST“**

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827 für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75 sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V

Stand: Dezember 2020



Luftbild @ Stadt Nürnberg 2019

## BEGRÜNDUNG

**ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 71 „GROSSREUTH H.D.V. OST“**  
zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827 für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75 sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V.

## INHALTSVERZEICHNIS

|             |                                                             |          |
|-------------|-------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I.1.</b> | <b>ALLGEMEINES / ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE</b> | <b>3</b> |
| <b>I.2.</b> | <b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>                               | <b>4</b> |
| I.2.1.      | STÄDTEBAULICHE SITUATION                                    | 4        |
| I.2.2.      | GRÜNBEDARFE                                                 | 5        |
| I.2.3.      | PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT            | 5        |
| <b>I.3.</b> | <b>PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN</b>                     | <b>7</b> |
| <b>I.4.</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>                        | <b>8</b> |
| <b>I.5.</b> | <b>BETEILIGUNGEN</b>                                        | <b>9</b> |
| <b>I.6.</b> | <b>KOSTEN</b>                                               | <b>9</b> |

## BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER SATZUNG NR. 71 „GROßREUTH H.D.V. OST“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 sowie der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827 für ein Gebiet nördlich der Großreuther Straße, mit den Fl.Nrn. 73, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 74/3, 74/4, 74/5, 75 sowie Teilen der Fl.Nrn. 826/18 und 91/2, Gmkg. Großreuth h.d.V

### PLANBERICHT

#### I.1. ALLGEMEINES / ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Für das Plangebiet gelten derzeit planungsrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3586 für das Gebiet nördlich der Großreuther Str. zwischen Anwesen Nr. 103 u. 169 (Amtsblatt Nr. 28 vom 16.07.1969).

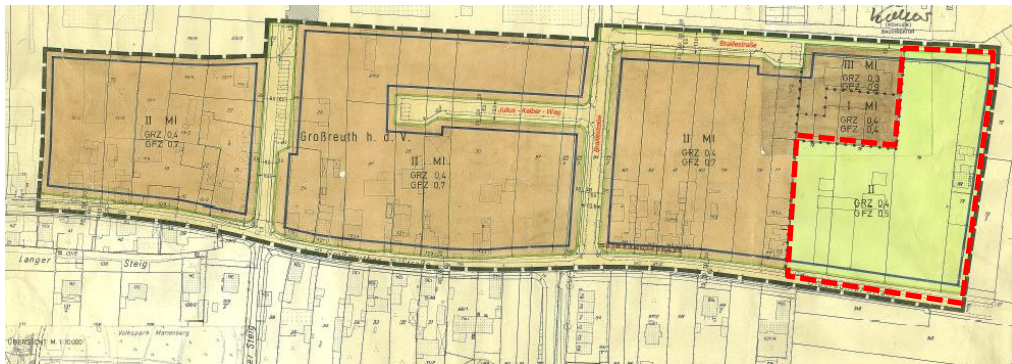


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 3586 (Geltungsbereich der Satzung Nr. 71 rot markiert)  
Quelle: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadtplanungsamt Nürnberg

Im Stadtplanungsausschuss vom 27.09.2018 wurde vor dem Hintergrund des Wohnbedarfs über die planungsrechtliche Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaupotenziale in Bebauungsplänen berichtet. Daraus ergab sich die Aufgabe für die Verwaltung, im Planungsgebiet eine Baurechtsanpassung vorzunehmen.

Der ca. 13.640 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Aufhebungssatzung Nr. 71 ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3586 mit der Festsetzung einer „Fläche für die Landwirtschaft – Erwerbsgärtnerei“. Der Bebauungsplan ist am 16.07.1969 in Kraft getreten. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Auf dem Grundstück befinden sich im westlichen Teil (Fl.Nr. 75) eine Gärtnerei, die weiterhin am Standort verbleibt. Im mittleren Bereich (Fl.Nrn. 74, 74/3, 74/4, 74/5) befand sich eine Gärtnerei, deren Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben wurde und auch nicht mehr aufgenommen werden soll. Der neue Eigentümer der Fl.Nrn. 74/3, 74/4 und 74/5 beabsichtigt, dort eine Wohnbebauung mit ca. 30 Wohneinheiten in Reihenhausbau und ca. 3-geschossigem Geschosswohnungsbau zu errichten. Das ehemals zur Gärtnerei gehörige Wohngebäude auf Fl.Nr. 74 wird weiterhin noch als Wohnhaus genutzt. Im östlichen Bereich befinden sich drei Grundstücke, von denen zwei schon seit Jahrzehnten mit Wohnhäusern bebaut sind.

Um der Zielsetzung des Flächennutzungsplans zu entsprechen, sollen die im Bebauungsplan Nr. 3586 festgesetzte Art der Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft -Erwerbsgärtnerei- und die „Verkehrsfläche“ im Randbereich aufgehoben werden, ebenso das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5, sowie die umlaufende Baugrenze.

Durch die Aufhebung der Festsetzungen wird das Planungsgebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung BauNVO entwickelt. Damit können die bestehenden Wohnungsbaupotentiale genutzt werden und der bestehende Gartenbaubetrieb ist weiterhin allgemein zulässig.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 3586 verdrängten Baulinienpläne Nr. 1494 sowie 1827 werden in diesem Zusammenhang ebenfalls aufgehoben. Nach Abschluss des Verfahrens können diese Pläne nicht mehr zur Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

## I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### I.2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION

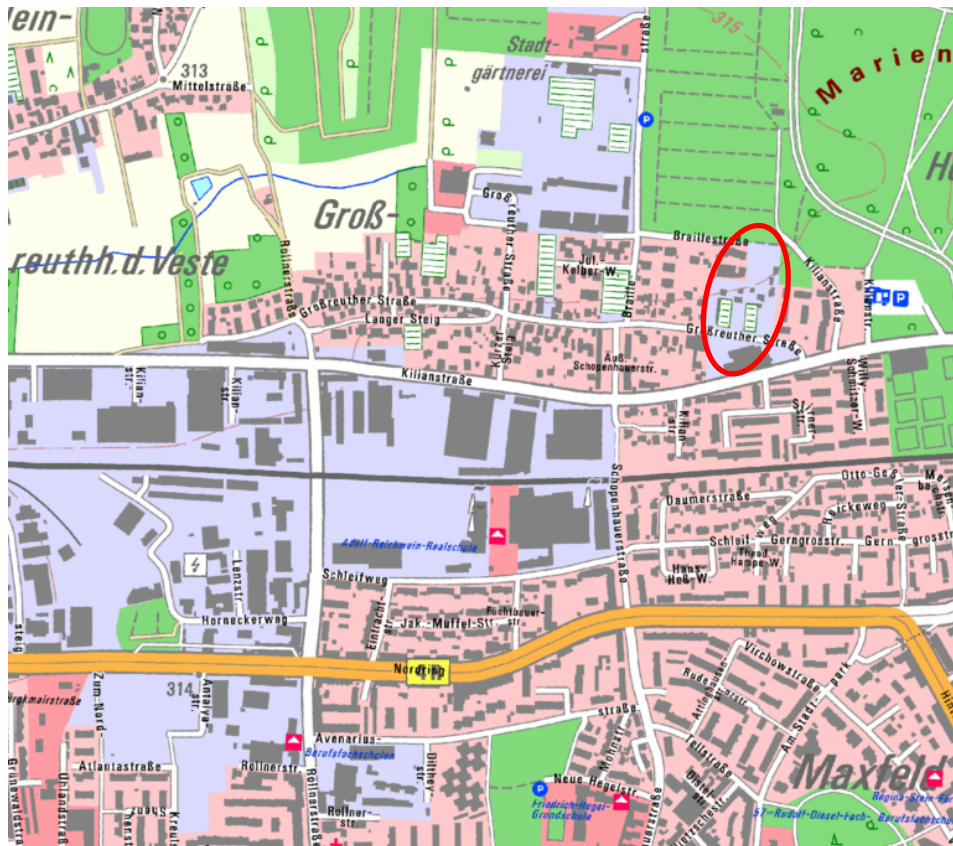


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Geobasisdaten; © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der Satzung Nr. 71 liegt im Norden des Stadtgebiets in der Gemarkung Großreuth h.d.V. und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Das Plangebiet ist mit einer Gärtnerei und Wohngebäuden bebaut. Teilflächen sind unbebaut bzw. mit leerstehenden Gewächshäusern bestanden. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Großreuther Straße. Im Norden grenzen an das Plangebiet eine Kleingartenanlage und ein Mehrfamilienhaus mit Laden im Erdgeschoss an. Im Osten grenzen Wohngebäude in Form von Reihenhäusern an. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Autohaus, südwestlich eine ehemalige Wäscherei mit Nutzung als Hausmeisterservice und westlich des Plangebiets wiederum Wohngebäude. Die Dachformen variieren zwischen steil und flach geneigten Satteldächern, Pultdächern und Flachdächern.

## I.2.2. GRÜNBEDARFE

In Bezug auf den vorhandenen Grünbedarf im Planungsgebiet wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## I.2.3. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

### I.2.3.1. Planungsrechtliche Vorgaben

#### I.2.3.1.a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

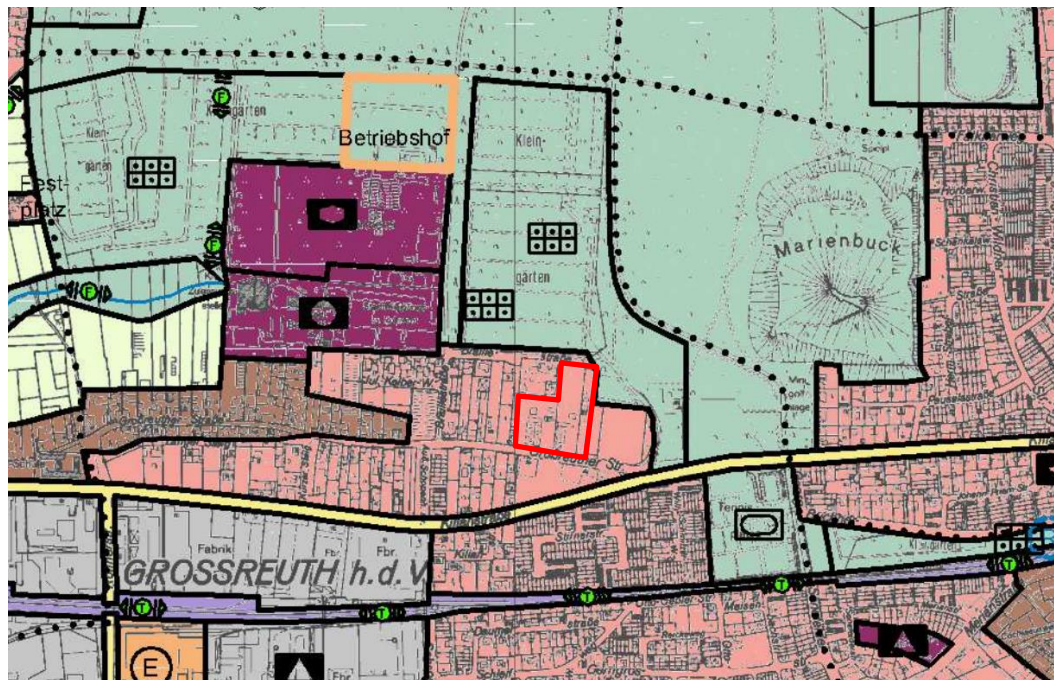


Abbildung 3: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot markiert)  
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Südöstlich, südlich, westlich und nördlich angrenzend sind ebenfalls Wohnbauflächen, nordöstlich angrenzend sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten, dargestellt.

Die Darstellung und Zielsetzung des Flächennutzungsplans der Entwicklung zu einem Wohngebiet steht die Aufhebung der planerischen Festsetzungen längerfristig nicht entgegen.

#### I.2.3.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Bebauungsplan Nr. 3586 ist für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baugrenzen parallel zur Großreuther Straße bzw. zur Grenze des Geltungsbereichs großzügig bestimmt. Die Bauweise ist als offen mit folgenden Abweichungen festgesetzt: innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude und Gebäudegruppen mit mehr als 50 m Länge zulässig.

Kleingaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an den Grundstücksgrenzen zulässig. Nachrichtlich ist der Bauschutzbereich des Flughafens übernommen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3586 (Geltungsbereich rot markiert)  
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Westlich und nordwestlich des Aufhebungsbereichs (Geltungsbereichs der Satzung Nr. 71) setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 3586 Mischgebiete fest. Diese variieren in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: Westlich angrenzend sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig, bei einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,7. Nordwestlich angrenzend ist maximal ein Vollgeschoss zulässig bei GRZ und GFZ von je 0,4. Nördlich dieses Teilbereichs sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig, die GRZ wurde auf 0,3 und die GFZ auf 0,9 festgesetzt.

### Baulinienpläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 3586 wurden bereits davor bestehende Festsetzungen aufgehoben und ersetzt: Verlauf der Baulinien und ortspolizeiliche Bauvorschriften – Abschnitt B, Sonderbestimmungen, Nr. XV a. Da dies auch nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3586 weiterhin so bleiben soll, sind die Festsetzungen der Baulinienpläne ebenfalls aufzuheben.

Konkret handelt es sich um die Baulinienpläne Nr. 1494 vom 18.03.1903, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 25.05.1940 (Nr. 2610e38) sowie Nr. 1827 vom 07.06.1906, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 19.10.1926 (Nr. 4106e63).

### Angrenzender Bebauungsplan Nr. 3683

Südlich des Plangebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben durch den Bebauungsplan Nr. 3683 geregelt. Die Baufläche südlich des Plangebiets ist als Mischgebiet mit einer maximalen Vollgeschosszahl von vier Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Für ein Teilbereich des Mischgebiets sind abweichend die GFZ auf 0,9 sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Südlich des Mischgebiets bzw. südlich der Kilianstraße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt

Ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3683 wurde bereits überplant, ein weiterer Teilbereich im Westen setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Tennis-Club) fest.

### Angrenzender Bebauungsplan Nr. 3596

Südwestlich des Plangebiets regelt der Bebauungsplan Nr. 3596 die Zulässigkeit von Vorhaben. Der Bebauungsplan setzt im Norden seines Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet und im Süden ein reines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit bis zu zwei Vollgeschossen sowie in einem Teilbereich im Norden mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Umgebung der Aufhebungssatzung Mischgebiete und Wohngebiete mit vorwiegend bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt sind. Veränderungssperren bestehen im Plangebiet nicht.

## **I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN**

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 71 ist die Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen in ihrem Geltungsbereich. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Beurteilung von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach dem Kriterium des Einfügens). Es sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

Die Umgebung umfasst das Mischgebiet nördlich des Plangebiets mit Geschosswohnungsbau und Weinhandel, die Reihenhäuser im Osten, das Mischgebiet im Westen, das Wohngebiet im Südwesten und das Autohaus im Süden.

Das Plangebiet ist mit den vorhandenen Wohngebäuden und der Gärtnerei unter Berücksichtigung der Umgebung, v.a. des Autohauses, hinsichtlich der Art der

Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Somit wären gem. § 34 Abs. 2 BauGB alle Nutzungen zulässig, die durch den § 6 BauNVO bestimmt sind, also neben Wohnnutzungen z.B. auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Aufgrund der derzeitigen Situation ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der Flur Nrn. 74/3, 74/5 und 74/4 vorwiegend Wohnnutzungen entwickeln werden, und der restliche Geltungsbereich entsprechend den Bestandsnutzungen bestehen bleibt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lässt sich aus der Umgebung ein Zulässigkeitsmaßstab ableiten: östlich des Plangebiets befinden sich dreigeschossige Reihenhäuser, wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, nördlich weisen die Wohngebäude drei Vollgeschosse auf. Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet verfügen über ein bis zwei Vollgeschosse. Südlich der Kili-anstraße weisen die Reihenhauserzeilen zwei Vollgeschosse auf. Das Autohaus südlich des Plangebiets ist ebenfalls mit zwei Vollgeschossen errichtet worden. Über die Umgebungsbebauung lässt sich also ein zulässiges Maß von zwei bis vereinzelt drei Vollgeschossen für das Plangebiet ableiten.

Die Gebäude der Umgebung sind hinsichtlich der Bauweise der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zuzuordnen. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO lässt sich kein eindeutiger Maßstab ableiten, da die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken unterschiedlich ist.

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts. Das Plangebiet ist an die Großreuther Straße angeschlossen. Die Grundstücke im Norden des Plangebiets sind über Privatwege an die Großreuther Straße angeschlossen.

Da sich im westlichen Teil des Plangebiets noch eine Gärtnerei befindet, darf diese in ihrer Betriebsausübung nicht beeinträchtigt werden. Hier sind ggfs. vorhabenbezogene Maßnahmen zu treffen. Es ist vorgesehen, vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

#### **I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT**

Die Satzung Nr. 71 dient der Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Teilbereich des B-Plans Nr. 3586 sowie der Aufhebung der Baulinienpläne Nr. 1494 und 1827. In diesem Bereich sind im B-Plan aktuell „Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau)“ festgesetzt. Durch die Aufhebung erfolgt zukünftig im Satzungsgebiet die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der Satzungsgebiet ist geprägt von einer Gärtnerei im Westen, einer ehemaligen Gärtnerei im mittleren Teil, Wohnbebauung im Osten sowie Gehölzbeständen im Norden.

Da aufgrund der im B-Plan Nr. 3586 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 etwa die Hälfte des Plangebietes aktuell bereits überbaut oder versiegelt ist, und sich zukünftig nach § 34 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO keine anderen Zulässigkeitsmaßstäbe hierfür ergeben, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser nicht erheblich nachteilig.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bestehen auch im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB über die BaumschutzVO der Stadt Nürnberg sowie die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG unmittelbar geltende Vorschriften, die erheblich nachteilige Auswirkungen durch die Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 nicht befürchten lassen.

Für das Schutzgut Mensch hat die Aufhebungssatzung ebenfalls keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Es werden aber aller Voraussicht nach dort zukünftig mehr Menschen wohnen, so dass zum einen die Grünflächenbedarfe steigen, zum anderen mehr Menschen im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm sein werden.

Aufgrund der Maßgaben des § 34 BauGB zum Einfügen zukünftiger Vorhaben in die Umgebung werden auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter gesehen.

Bei einem Verzicht auf die Satzung Nr. 71 (Nichtdurchführung der Planung) würden die derzeit geltenden Festsetzungen des B-Plan Nr. 3586 fortbestehen.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Einstufung der Zulässigkeiten im Plangebiet gelten die Maßgaben des § 44 BNatSchG zum speziellen Artenschutzrecht. Die Verbote treten aber erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, so dass sich durch die Teil-Aufhebung des B-Plan Nr. 3586 an den artenschutzrechtlichen Vorgaben nichts ändert.

Auswirkungen auf Gebiete des Netzes NATURA 2000 sind nicht zu erwarten.

#### **I.5. BETEILIGUNGEN**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **I.6. KOSTEN**

Durch die Satzung Nr. 71 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 09.12.2020  
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt