

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3656

für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Platnersberg, Erlenstegenstraße, Grimmstraße und Steinplattenweg

Stand: Dezember 2020



© Stadt Nürnberg 2019

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3656

für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Platnersberg, Erlenstegenstraße, Grimmstraße und Steinplattenweg

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	6
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	6
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	6
I.3.1.3.	Verkehr	6
I.3.1.4.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	6
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	7
I.3.2.1.a.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)	7
I.3.2.1.b.	Zulässigkeit von Bauvorhaben, Bebauungspläne und Veränderungssperren	7
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	7
I.3.2.2.a.	Naturschutz/ Wasserschutz	7
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN	8
I.3.3.1.	Infrastrukturelle Bedarfssituation	8
I.3.3.2.	Eigentumsverhältnisse	8
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	8
I.4.1.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	8
I.4.2.	GENDER UND DIVERSITY	8
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT (STAND DEZ 2020)	9
I.6.	BETEILIGUNGEN	9
I.6.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	10
I.6.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	10
I.6.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	10
I.6.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	10
I.7.	KOSTEN	10

**II. UMWELTBERICHT (STAND DEZ. 2020) ALS GESONDERTER
TEXTTEIL**

III. QUELLENANGABEN

Masterplan Freiraum, Umweltamt Nürnberg

BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3656

für das Gebiet zwischen Schubertstraße, Platnersberg, Erlenstegenstraße, Grimmstraße und Steinplattenweg

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Für ein ca. 0,3 ha großes Gebiet nordöstlich der Sibeliusstraße, ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3656 zu ändern. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 229/14, Gemarkung Erlenstegen.

Die Änderung ist nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Das Bebauungsplan - Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3656 wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 02.05.2018 eingeleitet. Gleichzeitig wurde die Veränderungssperre Nr. 84 beschlossen. Diese ist am 22.04.2020 um ein Jahr verlängert worden.

Im Stadtplanungsausschuss vom 28.05.2020 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Diese wurde, parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, vom 15.06.2020 bis 10.07.2020 durchgeführt.

Am 24.09.2020 wurde im Stadtplanungsausschuss der Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die Öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 22.10.2020 bis 24.11.2020 durchgeführt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die besagte Fläche, die sich in Privateigentum befindet, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3656, der seit dem 21.06.1972 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt im besagten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche und Kindergarten)“ fest. Am 21.03.2018 stellte die Eigentümerin, die Aqua-Kita Langseestraße gemeinnützige Kindertagesstätten GmbH einen Bauantrag zur Errichtung eines 2-gruppigen Kindergartens, einer Tagespflege für Senioren mit Hausmeisterwohnung und Tiefgarage.

Das Grundstück befand sich vormals im Eigentum der katholischen Kirchenstiftung St. Karl Borromäus. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan wurden im Jahre 1999 Gespräche mit Vertretern des erzbischöflichen Ordinariates Bamberg geführt, mit dem Ergebnis, dass das Grundstück für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde seitens der Stadt angestrebt, das Angebot an wohnortnahen öffentlichen Grünanlagen dem steigenden Bedarf anzupassen, weshalb im Zuge der Neuaufstellung des FNP eine Darstellung des Teilbereichs – abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans – als Grünfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Park- und Grünanlage“ erfolgte.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher das Ziel des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der südlichen Parkflächen des Platnersbergs als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Nürnberg steht vor großen Herausforderungen. Einerseits wachsen Bevölkerung und Stadt stetig an, andererseits gilt es, ein lebenswertes Nürnberg zu erhalten und auszubauen. Nach wie vor setzt die Stadt auf eine nachhaltige Stadtentwicklung mit der Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Diese städtebauliche Strategie bezweckt, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen und bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu verzichten. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ist es Ziel, ein ausreichendes Angebot an Grün- und Freiraum zu gewährleisten. Der Bedarf an Wohnraum und Arbeitsstätten erhöht den Druck auf die wenigen verbleibenden Grün- und Freiflächen. Dabei ist es für eine lebenswerte Stadt essentiell, dass das Wohnumfeld attraktiv und ausreichend mit vielfältigen, gestalteten und naturnahen Freiräumen versorgt ist. Grünflächen müssen gut und schnell erreichbar sein und sowohl sozialen, als auch ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Das beantragte Vorhaben steht diesem Ziel entgegen, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Parkanlage Platnersberg erfüllt im Stadtteil Erlenstegen die Funktion einer zentralen Naherholungsfläche, die durch die Nachbarschaft, insbesondere auch durch das dort befindliche Altenheim, intensiv genutzt wird. Die Parkanlage zieht sich bis zur Sibeliusstraße, die durch die flankierende Grünfläche eine besondere städtebauliche Qualität aufweist. In Ausstattung und Nutzung ist das Planungsgebiet eine seit Jahrzehnten dem Park zugehörige Fläche mit großer Bedeutung für den südwestlichen Eingangsbereich der Grünanlage, als Freiraum- und Biotopverbundachse vom Pegnitztal Ost zum Erlenstegener Forst. Erst die städtebauliche Zäsur in der lockeren Villenbebauung und die Blickbeziehung in den Park mit dem vielgestaltigen Baumbestand machen den südwestlichen Parkeingang seiner Bedeutung entsprechend wahrnehmbar. Dem Eingangsbereich kommt aufgrund seiner Lage zu bestehenden Wohngebieten und seiner Nähe zur erweiterten Innenstadt sowie wegen seiner bewegten Topographie eine hervorgehobene Bedeutung zu. Weitere gravierende Zäsuren, wie durch die beantragte bauliche Nutzung, würden zu einer zunehmenden Zerstückelung der Grünfläche in Teilflächen beitragen und deren Funktion gravierend beeinträchtigen.

Grundsätzlich wird auf das hohe Freiflächendefizit und den enormen Nutzungsdruck auf wenigen bestehende Freiflächen in Nürnberg hingewiesen. Der Platnersberg fungiert aufgrund seiner Größe, Struktur und Vernetzung als Stadtteilparkanlage und versorgt als übergeordneter Freiraum den gesamten Nordosten des Stadtgebiets. Der im Planungsbereich bestehende Gehölzbestand ist ortsbildprägend und erhaltenswürdig. Die schnelle Erreichbarkeit und gute Versorgung von Wohngebieten mit Freiräumen ist essentiell für eine lebenswerte Stadt und ein attraktives und ökologisches Wohnumfeld.

Entwicklung und Bedeutung der Parkanlage Platnersberg

Die etwa 10 Hektar große Grünanlage Platnersberg gehört mit ihrem teilweise 400 Jahre alten Baumbestand zu den ältesten Herrschaftssitzen und wichtigsten Parkanlagen Nürnbergs. Das Areal um den Platnersberg wurde bereits 1470 unter der Bezeichnung „Kienschrotenberg“ erwähnt. Im Jahre 1906 erwarb die Stadt Nürnberg die Beißbarthsche Villa mit dem dazugehörigen ehemaligen Schlossgarten und öffnete die Grünanlage im darauffolgenden Jahr für die Nürnberger Bevölkerung.

Der großzügig gestaltete, ruhige Landschaftspark, dessen Altbaumbestände ausgedehnte Wiesenflächen umrahmen, ist die wertvollste Parkanlage im Nordosten der Stadt Nürnberg. Der Planungsbereich 51 (Erlenstegen), in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist zwar mit öffentlichen und privaten Freiräumen gut versorgt, allerdings zeichnet sich der westlich

angrenzende Planungsbereich (Schoppershof/Jobst) durch ein rechnerisches Defizit an öffentlichen Grünflächen in der Größenordnung von 10 Hektar aus.

Neben Bewohnern des Altersheimes und der angrenzenden Wohnquartiere sowie des Stadtteiles Erlenstegen wird der Stadtteilpark von Schülern der Grimmschule intensiv genutzt. Die innerstädtische Grünanlage übernimmt vielfältige Funktionen der Naherholung in einem Umkreis von 1.000 Metern, zum klimatischen Ausgleich, zum Erhalt der Biodiversität und zum Wasserrückhalt. Die Parkanlage Platnersberg ist ein wichtiger Kommunikationsraum für alle Generationen, sie dient dem Aufenthalt und fungiert als Bewegungs- und Rückzugsraum für die Stadtbevölkerung.

Der dauerhafte Erhalt der Teilfläche als öffentliche Grünanlage ist zentrales Anliegen der strategischen Freiraumplanung.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebiets und wird im Südosten durch die Erlenstegenstraße, im Südwesten durch die Grimmstraße und im Nordwesten durch den Steinplattenweg begrenzt. Nach Nordosten grenzt das Bebauungsplangebiet an die Freiflächen des Platnersbergs, der mit seinen Grünstrukturen einen zentralen und prägenden Bestandteil der Bebauungsplan Festsetzungen ausmacht. Der Änderungsbereich befindet sich am Fuße des Platnersbergs und grenzt unmittelbar an die Sibeliusstraße an. Der Planbereich ist durch die Hanglage geprägt, der Höhenunterschied beträgt insgesamt ca. 10m, wobei die südöstliche Ecke den Tiefpunkt darstellt.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Grundstück ist unbebaut und hat sich im Laufe der Jahre zu einem Teil der Parklandschaft entwickelt. Dementsprechend ist der Planbereich eine Grünfläche mit Baumbestand, die darüber hinaus Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten darstellt.

Auf der südwestlichen Seite der Sibeliusstraße befindet sich die Gebrüder Grimm Schule, das nähere Umfeld ist durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung geprägt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans überwiegt die Wohnnutzung.

I.3.1.3. Verkehr

Der Änderungsbereich ist durch die Sibeliusstraße erschlossen, die Parkanlage „Platnersberg“ ist durch Grünanlagenwege fußläufig erschlossen.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Aus stadtklimatischer Sicht wirkt der gesamte Park als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Freiflächen des Planungsgebietes werden von Flurwinden mit Kaltluft durchströmt. Die angrenzenden Wohnquartiere profitieren bei sommerlichen Hitzeperioden von dieser kühlenden Wirkung.

Die Grünanlage und insbesondere die Teilfläche des Planungsgebietes sind wichtige Bausteine des Nürnberger Biotopverbundes.

Die Parkanlage bietet Lebensraum für höhlenbewohnende Vögel und eine Reihe von Fledermausarten. Das Vorkommen der stark gefährdeten Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) ist hierbei besonders zu erwähnen.

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan ist die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Park- und Grünanlage“ dargestellt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist nicht notwendig, da die Planänderung eine Anpassung der Festsetzung an die FNP-Darstellung zum Ziel hat. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.3.2.1.b. Zulässigkeit von Bauvorhaben, Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Gebiet bestehen planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3656, der seit dem 21.06.1972 rechtsverbindlich ist. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit gem. § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche und Kindergarten)“ fest.

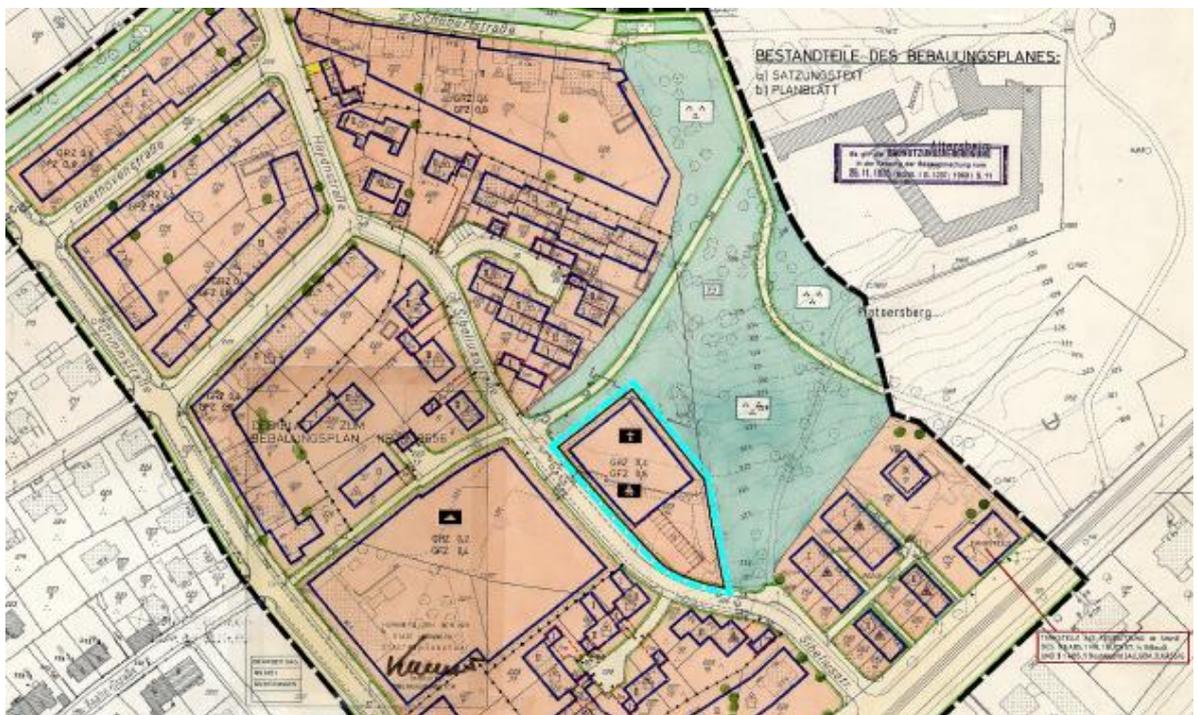


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3656 mit farbiger Kennzeichnung des Änderungsbereichs
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen wurden am 02.05.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3656 und die die Veränderungssperre Nr. 84 beschlossen. Die Veränderungssperre Nr. 84 wurde am 22.04.2020 verlängert.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Die gesamte Grünanlage Platnersberg, einschließlich des Änderungsbereiches ist 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.

Im Planungsgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Objekte oder Gebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiet und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope). FFH- oder SPA-Gebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es befinden sich in der Parkanlage im näheren Umfeld des Planungsgebietes jedoch mehrere, als Naturdenkmal geschützte Einzelbäume. Den imposantesten Baum stellt eine 350-jährige Bäreneiche dar.

Das Planungsgebiet ist integraler Bestandteil der Stadtteilparkanlage Platnersberg und erfüllt elementar wichtige Funktionen der Grünfläche, insbesondere als Eingangsbereich.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Der zur Einleitung der Bebauungsplanänderung noch festgestellte Bedarf für einen zweigruppigen Kindergarten besteht zwischenzeitlich nicht mehr. Der Kita-Bedarf in der Planungszone Erlenstegen wird im Spitalhof realisiert, weitere Bedarfe zeichnen sich nicht ab.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich Flurstück Nr. 229/14, Gemarkung Erlenstegen befindet sich in privatem Eigentum.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Es ist geplant, die derzeitige Nutzung als Freifläche - Parkanlage planungsrechtlich zu sichern. Die Parkanlage übernimmt vielfältige Funktionen zur wohngebietsbezogenen Erholung, zum klimatische Ausgleich, zum Erhalt der Biodiversität und zum Wasserrückhalt. Die Parkanlage ist ein wichtiger Kommunikations-, Aufenthalts- und Bewegungsraum für alle Altersgruppen der Stadtbevölkerung. Der südliche Eingangsbereich wird von wertvollem Altbaumbestand geprägt, welcher zur grünen Formgebung und Abschirmung beiträgt.

Ergänzend wird auf die Begründung unter Kap. 1.2 verwiesen, wo die Bedarfssituation und die Freiraumfunktion, sowie ökologische und klimatische Belange dargestellt sind.

Die vorhandene Situation soll im Rahmen der Gesamtkonzeption der Parkanlage Platnersberg erhalten werden.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption haben Aspekte des Gender Mainstreaming einzufließen. Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe und Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme ist zu hinterfragen, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut

erschlossen und vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Grundsätzlich bieten öffentliche Grünflächen, insbesondere Parkanlagen, Sport-, Spiel-, Bewegungs- und Entspannungsmöglichkeiten für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen.

Das Nutzungskonzept sieht keine besondere Spezifizierung auf bestimmte Nutzergruppen vor. Die Grünfläche dient aufgrund ihrer Lage v.a. der Ergänzung des wohnungsnahen Angebots und bietet insbesondere den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit der Bewegung in fußläufiger Entfernung. Erwähnt wurde bereits das nahe gelegene Altersheim. Jedoch auch Jugendliche benötigen solche Orte als Begegnungs- und Kommunikationsraum. Die Lage gegenüber der Grundschule ergibt auch für Kinder nahegelegene Bewegungs- und Spielmöglichkeiten.

Der Verzicht auf eine Bebauung erhält die großzügige einladende Öffnung der Parkanlage zum Straßenraum ohne einschränkende Nutzungen.

Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch festgestellte Bedarf an Kindergartenplätzen hat sich zwischenzeitlich erübrigt bzw. wird an anderer Stelle realisiert.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT (STAND DEZ 2020)

Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungs-(B-)Plans Nr. 3656 wurde nach Vorbehandlung in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 26.04.2018 im Stadtrat am 02.05.2018 beschlossen. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planungsziele in dieser Sitzung des Stadtrates die Veränderungssperre Nr. 84 beschlossen. Nach erfolgter Billigung der B-Planänderung am 24.09.2020 ist die Beschlussfassung über den Erlass der Änderungssatzung im AfS für den 21.01.2021 geplant.

Es ist das wesentliche Ziel des Änderungsverfahrens, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer Teilfläche der Grün-/Parkanlage Platnersberg als öffentliche Grünfläche zu schaffen. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 229/14 (Gmkg. Erlenstegen), welches den Änderungsbereich darstellt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (FNP) mit integriertem Landschaftsplan als Grünfläche – öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3656 setzt hier bislang ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche und Kindergarten)“ fest. Für das B-Planänderungsverfahren ist gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. Anlage 1 zum BauGB erforderlich.

Mit der Planung sind insgesamt keine (erheblichen) nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB verbunden. Vielmehr stellt der Erhalt einer unversiegelten Grünfläche mit ökologisch wertvollem, z.T. alten Baumbestand als wichtige funktionale Teilfläche des südwestlichen Eingangsbereichs der Parkanlage Platnersberg ein aus umweltplanerischer Sicht begrüßenswertes Vorhaben mit ausschließlich positiven Auswirkungen dar. Die B-Planänderung vermeidet indes nachteilige Auswirkungen einer Bebauung (Flächenverbrauch, Verlust der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, Beeinträchtigung der lufthygienischen / lokalklimatischen Situation und des Landschaftsbildes, etc.) und kann als Maßnahme zur Klimaanpassung eingeordnet werden. Der Erhalt des Baumbestandes und der Fläche als Lebensraum, insb. als Jagd- und Nahrungshabitat für geschützte Tierarten, trägt zur Sicherung der Funktion als ausgewiesene Biotopfläche (ABSP und Stadtbiotopkartierung) und der biologischen Vielfalt (Biodiversität) bei.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 15.06.2020 bis 10.07.2020 statt. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein; die Planung wurde ausdrücklich begrüßt.

I.6.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.06.2020 bis 10.07.2020 statt. Es ging eine Stellungnahme ein; diese hat sich positiv zur Planung geäußert.

I.6.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 22.10.2020 bis 24.11.2020 statt. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

I.6.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Öffentliche Auslegung fand vom 22.10.2020 bis 24.11.2020 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

In diesem Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) der öffentliche Belang des Erhalts eines wichtigen Teils der Parkanlage Platnersberg mit den privaten Belangen der Eigentümerin abzuwägen. Diese bestehen vor allem im Erhalt der Privatnützigkeit ihres Eigentums und der besonderen Qualität der Grundstücksfläche, die aufgrund der planerischen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zur Umsetzung des (gemeinnützigen) unternehmerischen Ziel der Eigentümerin besonders geeignet ist.

Die jetzige Eigentümerin, die Aqua-Kita Langseestraße gemeinnützige Kindertagesstätten GmbH hatte das Grundstück von der kath. Kirchenstiftung St. Karl Borromaeus erworben und beabsichtigte, das bestehende Baurecht auszuschöpfen. Ein entsprechender Bauantrag zur Errichtung eines 2-gruppigen Kindergartens, einer Tagesbetreuung für Senioren mit Hausmeisterwohnung und einer Tiefgarage ging im März 2018 bei der Stadt ein. Der Bauantrag wurde erst zurückgestellt und anschließend auf Grundlage der Veränderungssperre Nr. 84, die zur Sicherung der Planungsziele der Stadt Nürnberg gemäß eingeleiteter Änderung des Bebauungsplans Nr. 3656 erlassen wurde, versagt. Der Grundstückseigentümer reichte daraufhin Klage auf Erteilung der Baugenehmigung ein. Über die Klage ist noch nicht entschieden.

Um den Verlust des Grundstücks für die Eigentümerin zu kompensieren, suchten das Stadtplanungsamt und das Liegenschaftsamt gemeinsam mit dem Vertreter der Grundstückseigentümerin nach einem Ersatzgrundstück in städtischer Hand, um der Eigentümerin die Umsetzung eines vergleichbaren Vorhabens zu ermöglichen. Ein Grundstückstausch kam jedoch nicht zustande. Eine von der Eigentümerin präferierte Fläche in der Grimmstraße lehnte der Stadtrat als Ersatzstandort ab, da der Erhalt der dortigen Kleingartenanlage als vorrangiges Ziel betrachtet wurde.

Im weiteren Verlauf fanden Verhandlungen zwischen dem Vertreter der Eigentümerin und Vertretern des Stadtplanungsamtes und des Liegenschaftsamtes statt. Diese sind noch nicht abgeschlossen. Die Stadt bietet der Eigentümerin den Erwerb des Grundstücks zu dem Preis an, den diese selbst an die Voreigentümerin bezahlt hat. Die Stadt ist auch im Grundsatz bereit, der Aqua-Kita Langseestraße gemeinnützige Kindertagesstätten GmbH ihre

Grunderwerbskosten sowie Kosten für die Planung des gescheiterten Vorhabens zu ersetzen. Eine Einigung kam bislang aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen zur Höhe der Entschädigung der Planungskosten nicht zu Stande.

Zur Umsetzung ihrer planerischen Ziele kann die Stadt auch bereits eingeräumte Baurechte wieder zurücknehmen, sie kann einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen oder ändern, um die mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgte planerischen Zielsetzung des vollständigen Erhalts des südwestlichen Parkeingangs in seiner jetzigen Ausformung, Topographie und naturräumlichen Ausstattung umzusetzen.

Wird wie hier, privates Grundstückseigentum als öffentliche Grünfläche überplant, ist das Gewicht der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 und 2 GG zu beachten. An die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf einem privaten Grundstück sind daher bei der Abwägung besonders hohe Anforderungen zu stellen. Der private Eigentumsbelang kann nur durch gewichtige öffentliche Belange überwunden werden.

Die Überplanung der Gemeinbedarfsfläche als öffentliche Grünfläche bedeutet für die Eigentümerin den vollständigen Entzug der Nutzungsmöglichkeit. Für den Ausschluss jeglicher Bebauung sprechen jedoch gewichtige Gemeinwohlbelange. Die Gründe der Erhaltung der Teilfläche der öffentlichen Parkanlage, insbesondere in Hinblick auf die südwestliche Eingangssituation und die Bedeutung für Wohnumfeld, Naherholung, Naturschutz, Grünordnung und Stadtgestalt, sind gewichtig. Diesen soll der Vorrang vor den Eigentümerinteressen eingeräumt werden. In der Interessenabwägung fließt auch der Umstand ein, dass die Stadt bereit ist, der Eigentümerin möglichst alle finanziellen Nachteile aus der Überplanung zu ersetzen.

Mit der beabsichtigten Festsetzung geht ein möglicher Standort für eine kirchliche Einrichtung oder eine Kindertagesstätte verloren. Nach den Aussagen der Fachdienststellen der Stadtverwaltung Nürnberg besteht aktuell in der Planungszone Erlenstegen jedoch kein Bedarf an Krippen-, Kindergarten oder Hortplätzen, da jüngst im Bereich des Spitalhofs ein Vorhaben mit 50 Plätzen realisiert wurde. Deshalb wird dem öffentlichen Interesse am Erhalt der Grünfläche ein höheres Gewicht beigemessen, als einer möglichen Nutzung des Grundstücks als Kindertagesstätte. Gleiches gilt für eine mögliche kirchliche Nutzung.

I.8. KOSTEN

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Kosten aus Erstattung geleisteter Planungsaufwendungen des Eigentümers sowie Grundstücksübernahmeansprüchen (§ 42 BauGB i.V.m. § 40 BauGB). Diese können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau beziffert werden. Die Stadtverwaltung ist intensiv an einer einvernehmlichen Lösung mit der Grundstückseigentümerin bemüht, die Verhandlungen konnten jedoch bislang nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Nürnberg, den 21.12.2020
Stadtplanungsamt

gez. i. A. Leibl

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt