

---

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.07.2021	öffentlich	Beschluss

---

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 4471 "Eslarner Straße"  
für ein Gebiet zwischen Laufamholzstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und östlich  
der Eslarner Straße  
Aktueller Sachstand, weiteres Vorgehen**

**Anlagen:**

Entscheidungsvorlage  
Übersichtsplan Rahmenplan vom 25.06.2021  
Expose Bauvorhaben

---

**Sachverhalt (kurz):**

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2011 für das Gebiet "Eslarner Straße" die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4471 beschlossen.

Ziel war es, das Gebiet als Standort für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzung zu sichern und zu entwickeln. 2018 wurden die Planungsziele auf Grundlage des Rahmenplans vom 15.10.2018 konkretisiert und beschlossen.

Durch den Eigentümerwechsel im südlichen Planungsbereich kann dort die Entwicklung fortgesetzt werden. Das vom neuen Eigentümer, einer Projektentwicklungsgesellschaft, vorgestellte Bebauungskonzept sieht eine 5-7 geschossige Wohnbebauung vor. Insgesamt 158 Wohneinheiten sollen entstehen. Davon sind 48 Wohnungen dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten. Öffentliche Grünflächen in Größe von 2.125 m<sup>2</sup>, mit einer übergeordneten Wegeverbindung und öffentlichen Spielflächen von 1.264 m<sup>2</sup>, runden die Planung ab.

Der Rahmenplan vom 25.06.2021 liefert die Grundlage für eine Prüfung der Zulässigkeit einzureichender Vorhaben auf Basis der §§ 29 ff BauGB. Oberziel bleibt dabei die geordnete städtebauliche Entwicklung und Abarbeitung der Ziele des Baulandbeschlusses. Sind diese Ziele – auch auf andere Weise als einen städtebaulichen Vertrag- erreicht, kann von einer geordneten Entwicklung gesprochen werden. Eine Anwendung auch von § 34 BauGB ist dann denkbar.

Über die neue Entwicklung und das weitere Vorgehen wird berichtet.

Auf Grundlage der vorliegenden Planung vom 25.06.2021 wird der Stadtplanungsausschuss gebeten, das weitere Vorgehen zu beschließen.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€

**Folgekosten**

€ pro Jahr

- dauerhaft     nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

**2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt** (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein  
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Bereitstellung von Kinderspielflächen und Wohnen dient einer Stadt der kurzen Wege, die allen Alter- und Bevölkerungsgruppen zugute kommt.

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)  
 **Ref. VII**  
 **UwA**  
 **SÖR**

**Beschlussvorschlag:**

I. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass auf Basis des Rahmenplans zum Bebauungsplan Nr. 4471, "Eslarner Straße" vom 25.06.2021, die Entwicklung des Gebiets östlich der Eslarner Straße fortgeführt werden soll.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

II. Ein in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan vom 25.06.2021 einzureichendes Bauvorhaben kann durch die Verwaltung isoliert beurteilt werden, wenn die grundsätzlich über einen städtebaulichen Vertrag zu erreichenden Ziel de Baulandbeschlusses auf andere Weise erreicht werden können.