

Bericht

Erhalt der Durchgrünung in den Wohngebieten Mögeldorfs

Antrag der CSU-Fraktion vom 21.01.2021

Die CSU-Fraktion stellt den Antrag:

- über die Genehmigungsverfahren laufender Bauprojekte zu berichten und Stellung zu nehmen zu bereits erteilten Abweichungen (eigentlich Befreiungen)
- keine Abweichungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zuzulassen, insbesondere bei Grundstücksteilungen
- über Pflanzgebote mit Bezug auf § 178 Baugesetzbuch (BauGB) zu berichten.

Ausgangssituation

Mögeldorf ist ein Stadtteil im Nürnberger Osten. Die Gemarkung Mögeldorf erstreckt sich von der Zerzabelshofstraße im Süden bis nach Norden zum Oberen Wöhrder See sowie zwischen Gleißhammer im Westen und Laufamholz im Osten. Ein großer Teil der Gemarkung ist überplant.

Insbesondere südlich der Bahnlinie in den durch Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken gekennzeichneten Bereichen kam es schon in der Vergangenheit zu Konflikten zwischen den Wünschen von verkaufswilligen Eigentümern und Eigentümerinnen auf der einen sowie Nachbarn im Bestand auf der anderen Seite. Mit dem Bestreben, bei einem Eigentümerwechsel möglichst hohe Erlöse beim Verkauf zu erzielen, gehen meist Bebauungswünsche in Richtung Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage einher. Dagegen ist Nachbarn im Bestand wichtig, die gegebene Situation weitgehend unverändert beizubehalten.

Aus dieser Konfliktsituation heraus wurden in Erlenstegen und Mögeldorf im Jahr 1998 insgesamt neun Bebauungspläne eingeleitet. Ziel war es, die alten Baulinienpläne, die zusammen mit § 34 BauGB – dem Einfügen in die Umgebung – verbindlich waren, durch qualifizierte Bebauungspläne zu ersetzen. Diese würden detailliertere Vorgaben hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen und insbesondere die Errichtung von Eigentumswohnanlagen verhindern können, um die bestehende Bau- und Freiraumstruktur zu erhalten und gleichwertig weiter zu entwickeln.

Von diesen neuen Bebauungsplänen sind insbesondere drei für den hier vorliegenden Antrag zu betrachten:

- Für das Gebiet südlich der Dientzenhoferstraße, westlich der Schmausenbuckstraße und dem Haselnussweg gilt der qualifizierte Bebauungsplan 4417, in Kraft getreten am 15.12.2004,
- Für das Gebiet östlich der Schmausenbuckstraße, zwischen Balthasar-Neumann-Straße und Falterstraße der Bebauungsplan Nr. 4418, in Kraft getreten am 18.09.2002 und
- der Bebauungsplan Nr. 4430 für den Bereich zwischen Blütenstraße und Dientzenhoferstraße bis zur Pernastraße, in Kraft getreten am 29.11.2000.

Die Bebauungspläne regeln die Art und das Maß der baulichen Nutzung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke. Überall dort, wo der Bestand durch Einfamilienhäuser geprägt war, wurden reine Wohngebiete festgesetzt, mit der Einschränkung, dass Wohngebäude nur maximal zwei Wohneinheiten umfassen dürfen und nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Waren im Bestand bereits Eigentumswohnanlagen vorhanden, so wurden Bereiche als allgemeine Wohngebiete festgesetzt und eine Einschränkung zu der Zahl der Wohneinheiten nicht getroffen.

Bei Erlass dieser Bebauungspläne wurde für jeden einzelnen Bereich geprüft, wie sich die vorhandene Bau- und Grünstruktur darstellt und welche planungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und abwägungsgerecht sind. In diese Überlegungen waren übergeleitete Baulinienpläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB einzubeziehen, die großzügig überbaubare Grundstücksflächen vorsahen. Ein Zurücknehmen der Baugrenzen auf die Bestandsbebauung hätte zu sehr in die Eigentumsrechte eingegriffen. Auch die bereits damals unterschiedliche Ausnutzung der Grundstücke hätte bei einer derartigen Herangehensweise zu Ungerechtigkeiten geführt. Daher ist es auch nach den geltenden Bebauungsplänen möglich Grundstücke zu teilen, wodurch eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht wird. Ausgeschlossen ist jedoch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in den reinen Wohngebieten ebenso wie eine Umnutzung der Villen zu überwiegend gewerblichen Zwecken.

Der sich in den Bebauungsplänen ausdrückende Kompromiss zwischen Erhalt der Gebietscharakteristika und dem regelmäßigen Wunsch der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Erbgemeinschaften an einem Werterhalt im Sinne fortbestehender Bebauungsmöglichkeiten, ist aus Sicht der Stadt auch heute noch tragfähig.

Befreiungen können ausgesprochen werden, wenn die konkret gewählte Bauform in Teilbereichen über die festgesetzten Baugrenzen ausgreift und an anderen Stellen dementsprechend zurückbleibt, d.h. wenn es sich um eine sog. Bauraumverschiebung handelt und Bäume sowie nachbarliche Belange nicht betroffen sind.

Die Bodenrichtwerte haben sich in diesem Gebiet seit Einleitung des ersten Bebauungsplans 1998 fast verdreifacht. Dadurch ist der Druck auf die Verwaltung, gerade durch die Erbgeneration, zur maximalen Ausnutzung der Grundstücke erheblich.

Über alle Befreiungen wird nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, dabei wird dem Erhalt der durchgrünten Struktur der Ein- und Zweifamilienhausbebauung ein hoher Stellenwert zugemessen und dementsprechend restriktiv vorgegangen. Dies entspricht der Zielsetzung der Bebauungspläne.

Die Entwicklung der Bauanträge im Bereich der o.g. Bebauungspläne Nr. 4417, Nr. 4418 und Nr. 4430 seit 2015 zeichnet folgendes Bild:

Insgesamt wurden 16 Bauanträge gestellt, die entweder Neubauvorhaben zum Gegenstand hatten oder im Bestand Erweiterungen vorsahen (reine Dachausbauten bzw. Bestandsumbauten werden hier nicht betrachtet). Diese verteilen sich wie folgt:

Bestandsumbauten mit Erweiterungen: vier Fälle

Neubauvorhaben/Einfamilienhäuser, teilw. mit Einliegerwohnung: 8 Fälle, davon 4 im Genehmigungsfreistellungsverfahren (d.h. unter voller Einhaltung aller Regeln des Bebauungsplans)

Neubauvorhaben/Doppelhäuser: ein Fall

Neubauvorhaben/Mehrfamilienhaus: zwei Fälle

Umnutzungen: In drei Fällen wurden Wohnräume in gewerblich/freiberuflich genutzte Räume umgewandelt

Zu laufenden Bauantragsverfahren kann aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auskunft gegeben werden.

Neben der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist in Wohngebieten ganz grundsätzlich der Umgang mit Grün- und Freiflächen von Bedeutung. Je höher der Anteil an privaten gegenüber öffentlichen Grünflächen ist, desto stärker kommt es darauf an, dass die Bewohnerinnen und Bewohner auf eine angemessene Grünausstattung achten. Bäume, Büsche und Hecken tragen essentiell zu einem hochwertig wirkenden Straßenbild bei. Versiegelte Stellplätze und Garagenvorfahrten, die direkt an dichte Zäune oder Mauern anschließen, wirken abweisend und steinern. Leider ist durchaus eine Tendenz in der Stadt und auch in Mögeldorf festzustellen, sich mit

Dichtzäunen und Mauern zum Straßenraum hin abzuschotten. Die Bayerische Bauordnung allein verhindert diese Entwicklung nicht und die genannten Bebauungspläne hatten auf Festsetzungen zu Einfriedungen verzichtet, denn diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Erstellung der Bebauungspläne noch nicht absehbar.

Die Bayerische Bauordnung schreibt zur Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen von Grundstücken vor, dass diese wasseraufnahmefähig zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Hierzu muss zu jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, der durch die Verwaltung geprüft wird.

Die Baumschutzsatzung gilt allgemein im Stadtgebiet. Somit hat die Verwaltung genügend Instrumente in der Hand, um eine ausreichende Durchgrünung des Viertels zu erhalten bzw. neu zu gestalten.

Ein Pflanzgebot wird in Nürnberg nicht angewandt, da die Anwendung erhebliche rechtliche Hürden aufweist. Eine Durchsetzung eines Pflanzgebots birgt rechtliche Schwierigkeiten und kann dadurch zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen, die dann nicht im Sinne eines höheren Grünanteils entschieden werden. Ein weiteres Problem ist die Überwachung eines Pflanzgebots. Dazu müsste eine regelmäßige Kontrolle über mehrere Jahre hinweg durchgeführt werden um nicht nur den Stand bei Baufertigstellung, sondern auch die weitere Entwicklung des zu pflanzenden Grüns im Blick zu behalten.

Die Verwaltung kann diese Aufgabe mit dem derzeitigen Personalstand nicht leisten. Leider zeigt eine aktuelle Entwicklung, dass einigen Grundstücksbesitzern auch nicht am Grünerhalt gelegen ist, wenn dieser einer Maximalausnutzung des Grundstücks durch eine Neubebauung im Wege steht.

Fazit

- Die Verwaltung verfolgt einen restriktiven Umgang durch Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bau- und Grünflächenstruktur,
- die grünordnerischen Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie die Möglichkeiten nach der Bayerischen Bauordnung werden umgesetzt,
- der § 178 Baugesetzbuch wird nicht vollzogen und
- die Abschottung durch hohe geschlossene Einfriedungen sowie Erstellung großzügiger Einfahrten und Garagenanlagen steht dem durchgrünten Erscheinungsbild entgegen.