

Betreff:

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.

Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Im Stadtplanungsausschuss vom 27.09.2018 wurde vor dem Hintergrund des dringenden 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 m² große Geltungsbereich der Aufhebungssatzung Nr. 71 ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3586 mit der Festsetzung einer „Fläche für die Landwirtschaft – Erwerbsgärtnerei“ aus dem Jahr 1969. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Gärtnerei, eine aufgelassene Gärtnerei und Wohnnutzungen. Der neue Eigentümer der Fl.Nrn. 74/3, 74/4 und 74/5, Gmkg. Großreuth h.d.V., mit den aufgelassenen Gärtnereinutzungen beabsichtigt, dort eine Wohnbebauung zu errichten, was nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich genehmigungsfähig ist, wenn sich die Neubebauung in die Bestandsbebauung einfügt.

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich unter Beachtung der umgebenden und der vorhandenen Nutzung derzeit als Mischgebiet einzustufen, in dem die bestehende Gärtnerei auf der Fl.Nr. 75, Gmkg. Großreuth h.d.V., allgemein zulässig ist. Langfristig kann es sich bei ggf. entsprechenden Nutzungsänderungen zu einem Wohngebiet gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan entwickeln.

Dazu sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3586 aufzuheben. 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. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Satzung Nr. 71 „Großreuth h.d.V.-Ost“ wurde am 27.01.2021 vom Ferienausschuss beschlossen. Ebenso wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ergebnis der Beteiligungen und weiteres Vorgehen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 04.03.2021 bis 31.03.2021 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen zu den Themen Baumerhalt eines Ahorns, Grundwasser, geplante Bebauung sowie Spritzschutz ein. Von den Behörden gingen relevante Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zum Bestands- und Entwicklungsschutz der bestehenden Gärtnerei sowie vom Wasserwirtschaftsamt zum Grundwasser ein.

Die Hinweise zum Grundwasser wurden im Umweltbericht ergänzt und sind vorhabenbezogen zu beachten. Weitere Veranlassung ist hier im Rahmen der Aufhebungssatzung nicht gegeben, da keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies betrifft auch die Hinweise zur geplanten Bebauung, die sich zukünftig gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen muss.

Die Hinweise zum Baumerhalt wurden geprüft. Die betroffenen Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung und sind also grundsätzlich zu schützen. Der Schutz umfasst den Wurzelbereich (Kronentraufe +1,5 m, ausgehend von Originalgröße ohne Rückschnitt). Im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung, die mit dem Grundstückseigentümer der zu bebauenden Grundstücke geschlossen wird, wird dies gesichert.

Zur Wahrung der Vorgaben zum Schutz beim rechtmäßigen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf dem Grundstück der bestehenden Gärtnerei ist direkt östlich an die Gärtnerei angrenzend eine gemeinschaftlich genutzte private Zufahrt mit Grünstreifen zur Erschließung der zu bebauenden Grundstücke bzw. des bereits bebauten Grundstücks vorgesehen. Diese wird in der städtebaulichen Vereinbarung fixiert und mit Unterlassungs- und Duldungspflichten als sog. „Schutzstreifen“ in einer Breite von 5,0 m belegt. Dies wird mittels Grunddienstbarkeit gesichert. Darüber hinaus wird zum Schutz vor einer möglichen Abdrift der Spritzmittel eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m entlang der betroffenen Bereiche errichtet. Die Einfriedung ist ebenfalls Teil der Vereinbarung und wird zudem besichert. Damit wird dem Betrieb der Gärtnerei Rechnung getragen.

Der aktuelle Bebauungsvorschlag wird nachrichtlich der Vorlage beigelegt. Darin sind die geplante Bebauung mit ca. 40 Wohneinheiten sowie der Schutzstreifen und die Einfriedung erkennbar.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden ergänzt, Änderungen an der Planung sind weder erforderlich, noch nötig, da es sich um eine Aufhebungssatzung handelt. Das Verfahren kann fortgesetzt werden. Der Entwurf der Satzung soll gebilligt werden.

Kosten

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Nach erfolgtem Billigungs- und Auslegungsbeschluss werden der Entwurf der Satzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anschließend erfolgt die Prüfung der Stellungnahmen und der Erlass der Satzung.

Fazit

Zur Fortführung des Verfahrens soll der Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.