

Betreff:

BP Nr. 4675 "Buch Süd"
für ein Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seeweg
Einleitung des Verfahrens

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die nördlichen Flächen im vorgeschlagenen Plangebiet werden als gewerbliche Bauflächen genutzt (Hefewerk; rot Abb.1). Im südlichen, östlichen und westlichen Bereich des Plangebiets besteht eine Gemengelage aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (blau Abb.1). Im zentralen Bereich sowie südlich der Bucher Hauptstraße bestehen private Grünfläche sowie Kleingärten (grün Abb.1). Die restlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Alle Grundstücke im Plangebiet sind in Privateigentum.



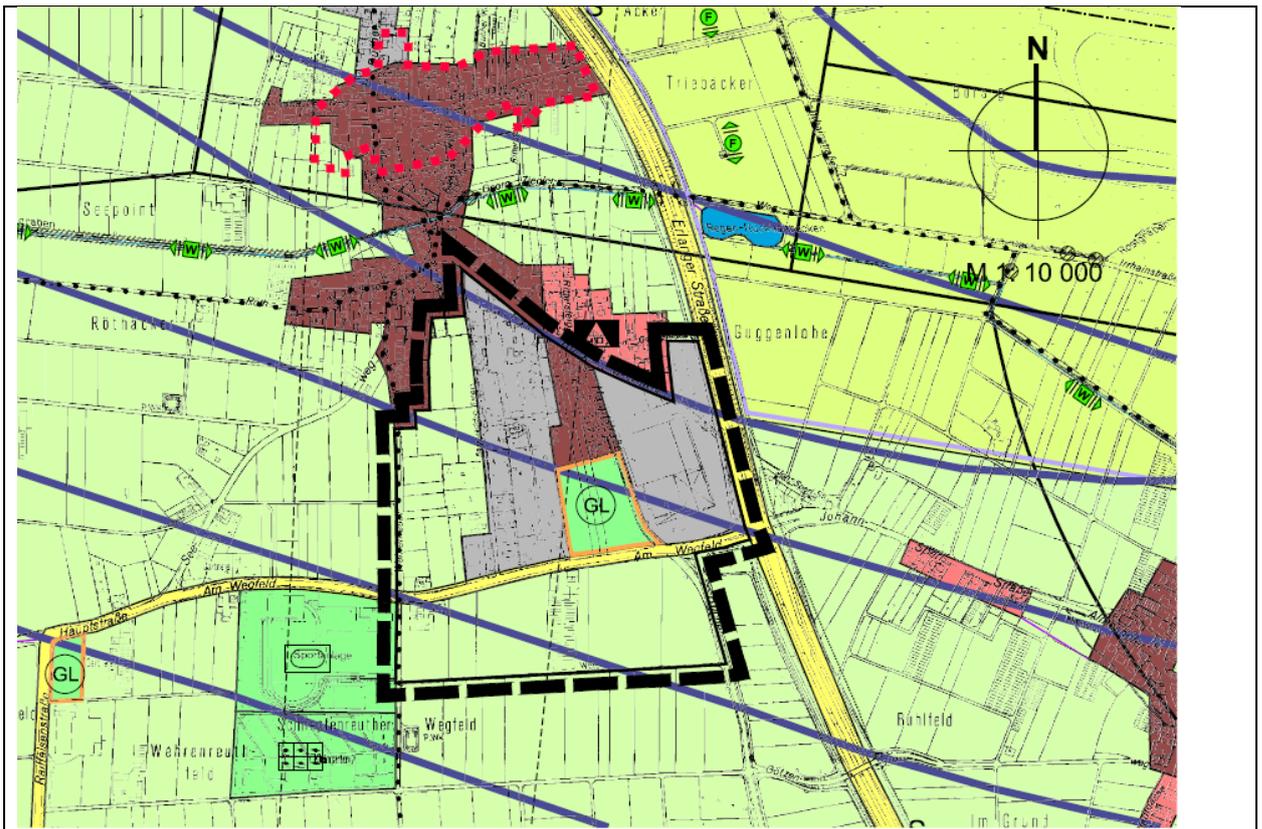
1

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich derzeit im Bereich der derzeit gewerblich genutzten Flächen sowie im Bereich der gemischten Bauflächen nach § 34 BauGB (Vorhaben

¹ Abbildung: Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen im Planumgriff als landwirtschaftliche Flächen im westlichen Bereich, als gewerbliche Bauflächen im Bereich eines Gewerbebetriebes sowie als gemischte Bauflächen östlich der bestehenden gewerblichen Nutzung dargestellt. Im Stadtteil Buch sind die Lärmschutzzonen des Flughafens insbesondere im Hinblick auf die künftige Entwicklung von Wohnbauflächen zu beachten.



2

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24. Mai 2017 wurde unter anderem die die 21. FNP Änderung Buch Süd eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Arrondierung zu schaffen (siehe Abb. 2).

Die bestehende Nutzung der nördlichen Gewerbeflächen (rot Abb. 1) soll nun langfristig planungsrechtlich als Gewerbebestandort gesichert werden. Darüber hinaus besteht für den Planungsumgriff weiteres städtebauliches Entwicklungspotential. Ziel dabei ist die Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für eine künftige Schulnutzung, die Ergänzung und Arrondierung der bestehenden gemischten Bauflächen sowie öffentlicher Freiflächen. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Neben der Bauleitplanung bildet die sog. Vorkaufsrechtssatzung ein weiteres, wirksames Steuerungsinstrument im Sinne einer aktiven Baulandentwicklung. Sie räumt der Stadt Nürnberg bei bestehendem Sicherheitsbedürfnis und Allgemeinwohlinteresse besondere Vorkaufsrechte nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in einem räumlich begrenzten Geltungsbereich ein. Durch

² Abbildung: Änderungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) Bereich Buch Süd

die Möglichkeiten in Grundstückskaufverträge einzusteigen oder Abwendungsvereinbarungen mit Grundstückskäufern zu erzielen, erhält die Verwaltung ein effektives Instrument, die städtebauliche Entwicklung im Sinne der bestehenden o.g. Ziele zu steuern. Eine entsprechende Satzung soll in gleicher Ausschusssitzung beschlossen werden.

Kosten

Die Kosten der Planung (insbesondere für Infrastruktur) sind derzeit noch nicht bekannt, sie sollen im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Fazit

- Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden gewerblichen Bauflächen, der städtebaulichen Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen für eine künftige Schulpnutzung sowie die Ergänzung und Arrondierung der bestehenden gemischten Bauflächen soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4675 „Buch Süd“ beschlossen werden.
- Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4675 „Buch Süd“ soll der Erlass einer Satzung zur Ausübung besonderer Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB für den entsprechenden Planungsumgriff beschlossen werden.
- Die Konkretisierung der Planung (Differenzierung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) erfolgt im weiteren Verfahren.