

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4676 "Campestraße"
für ein Gebiet zwischen Wielandstraße, Campestraße, Burgschmietstraße und Lange Zeile
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Für den Blockinnenbereich zwischen Wielandstraße, Campestraße, Burgschmietstraße und Lange Zeile liegen seitens eines Investors Pläne zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vor. Das straßenseitige, unter Denkmal stehende Gebäude Campestraße 17 soll erhalten bleiben, die rückwärtige Bebauung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bei dem Blockinnenbereich handelt es sich derzeit um eine Grünfläche mit parkähnlichem Charakter, die in Folge des Vorhabens des Investors überplant werden soll. Daneben ist das Grundstück Wielandstraße 27 veräußert worden. Auch hier ist durch geeignete Festsetzungen eine angemessene Durchgrünung bei einer möglichen Nutzungsänderung sicherzustellen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Nürnberger Stadtteil St. Johannis, der im Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) zur erweiterten Innenstadt gerechnet wird. Die Versorgung der Wohnquartiere innerhalb des dicht besiedelten Mittleren Rings mit Grünflächen stellt sich als unzureichend dar. Als Empfehlungen werden im GFK neben einer Verbesserung der Erreichbarkeit von größeren öffentlichen Freiräumen innerhalb und außerhalb des Mittleren Rings u.a. auch die Qualifizierung bestehender Grünflächen und die Schaffung neuer Potenziale wie Hofbegrünungen genannt. Unter dem Punkt „Aktivierung von Freiraumpotenzialen auf privaten Flächen“ wird u.a. empfohlen, Höfe zu entsiegeln und damit wohnungsbezogene Grünflächen zu entwickeln.

Für einen Bedeutungsgewinn kleinerer innerstädtischer Freiräume und damit den Erhalt der Freifläche im betroffenen Blockinnenbereich spricht insbesondere auch die Zunahme der Sommer- und Hitzetage sowie der Tropennächte innerhalb der städtischen, stark verdichteten Hitzeinsel in Folge des Klimawandels (vgl. „Handbuch Klimaanpassung – Bausteine für die Nürnberger Anpassungsstrategie“). Auch aus Gründen der Versickerung sollte eine weitere Flächenversiegelung nur mit besonderem Augenmaß erfolgen.

Im Zuge des Vorhabens des Investors müssten darüber hinaus voraussichtlich Eingriffe in geschützten Baumbestand, der sich überwiegend auf dem südlichen Nachbargrundstück sowie im rückwärtigen Bereich des überplanten Grundstücks befindet, erfolgen. Die verkürzten Abstandsflächen bringen die rückwärtigen Grundstücksbereiche zusätzlich unter Druck. Gerade in hoch verdichteten Stadtteilen ist ein Erhalt von wertvollem Baumbestand aufgrund von klimatischen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten jedoch besonders wichtig.

Planungsziele

Aus den genannten Gründen soll die städtebauliche Struktur aus straßenbegleitender Villen- / Mehrfamilienhausbebauung und begrüntem Blockinnenbereich sowie der wertvolle Baumbestand erhalten bleiben. Daneben sind auch ausreichend begrünte Vorgartenzonen in den Blick zu nehmen. Das Vorhaben des Investors entspricht nicht den o.g. Zielen des GFK sowie des Handbuchs Klimaanpassung und bewirkt voraussichtlich einen erheblichen Eingriff in einen aus naturschutzrechtlicher Sicht wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestand.

Nach Bestandsaufnahme und Bewertung des Baumbestands und des bestehenden Planungsrechts sollen Festsetzungen zu rückwärtigen Baugrenzen und erhaltenswertem

Baumbestand getroffen werden. Die Gebietseinstufung soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, dies entspricht der Bestandssituation.

Planungsrecht

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Es existiert ein übergeleiteter Baulinienplan, Vorhaben werden aktuell nach § 30 Abs. 3 BauGB mit § 34 BauGB beurteilt.

Kosten

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten sind derzeit nicht bekannt, sie sollen im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Zeitliche Umsetzung/ weiteres Vorgehen

Mit Einleitung des Bebauungsplans soll eine Veränderungssperre für das betreffende Gebiet erlassen werden.

Fazit

Der Bebauungsplan sollte eingeleitet werden, um den Erhalt der Grünflächen und des Baumbestands im Planungsgebiet zu sichern.