

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.
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass**

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.

Der Entwurf der Satzung wurde am 09.12.2021 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 statt. Es gingen 7 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form widergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Vorbringen (V): Ein Bürger weist auf die noch laufenden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zur Sicherung der Einfriedung zwischen bestehender Gärtnerei und unbebautem Grundstück hin.

Stellungnahme (S): Die Einigung beider Parteien ist Gegenstand der städtebaulichen Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer des unbebauten Grundstücks. Sie ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen. Mittlerweile wurde hier ein Vertragsabschluss erzielt.

V: Von sechs Bürgern gingen Hinweise zur Grundwasser- bzw. Entwässerungssituation ein. Die bestehenden Entwässerungssysteme seien schon jetzt stark belastet und würden bei weiterer Versiegelung überlastet und Schäden an bestehender Bebauung nach sich ziehen. Zudem könne durch die Errichtung von Tiefgaragen die Grundwasserlinie verändert werden und damit ebenfalls Schäden an der bestehenden Bebauung entstehen. Es sei eine fast vollständige Versiegelung zu erwarten. Man fordere die Aufstellung eines Bebauungsplans.

S: Die teils hohen Grundwasserstände sind in Begründung und Umweltbericht dargelegt, stellen jedoch kein Hindernis für eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke dar. Es liegt in der Pflicht der Bauwilligen, die Grundwassersituation beim Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Die Entwässerung als Teil der gesicherten Erschließung ist ebenfalls vorhabenbezogen und auf Grundlage einschlägiger Vorschriften und dem Stand der Technik nachzuweisen. Ein Planerfordernis ist daraus nicht abzuleiten. Der Grad der Versiegelung richtet sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügegebot) nach dem Versiegelungsgrad der Umgebung. Darüber hinaus sind große Teile des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung bereits bebaut.

V: Ein Bürger stellt die künftige planungsrechtliche Beurteilung des Geltungsbereichs sowie die Aufhebungssatzung als Instrument in Frage. Er fordere Unterlagen zu einem möglichen Planerfordernis.

S: Nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist der Geltungsbereich dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen, da die bebauten und unbebauten Grundstücke Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind. Erläuterungen dazu wurden in der Begründung ergänzt. Zukünftige Vorhaben müssen sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einfügen. Ein Planerfordernis für das unbebaute Grundstück besteht nicht, sofern sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Beurteilung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und ist nicht Gegenstand der Aufhebungssatzung.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt. Es gingen drei relevante Stellungnahmen ein.

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) weise nochmals darauf hin, dass trotz hoher Grundwasserstände der Versickerung gem. § 55 WHG Vorrang einzuräumen sei. Dies betreffe insbesondere die noch unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich.

Dem Grundstückseigentümer sind die Vorschriften bekannt, die Einhaltung ist im Rahmen des Nachweises der gesicherten Erschließung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) weise nochmals auf die Nachbarschaft von Gärtnereibetrieb und geplanter Wohnnutzung hin. Zur besseren Trennung zwischen

Bestands- und geplanter Nutzung sei eine 2m hohe Mauer zu errichten. Weiterhin werde um Übernahme eines Textbausteins in die Begründung gebeten.

Der Textbaustein wurde in an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Form in die Begründung aufgenommen. Der Schutz der geplanten Bebauung vor Pflanzenschutzmitteln im Rahmen der Bewirtschaftung des Gärtnereibetriebs wird durch das Abrücken der Bebauung und die Errichtung einer blickdichten Einfriedung Rechnung getragen. Da dies in der Aufhebungssatzung nicht festsetzbar ist, wurde eine städtebauliche Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer der aufgelassenen Gärtnerei und der Stadt Nürnberg geschlossen. Darüber hinaus besteht nunmehr auch eine vertragliche Einigung der beiden benachbarten Grundstückseigentümer über die Errichtung einer Betonmauer mit horizontaler Schalungsstruktur.

Die Stadtheimatpflegerin sei mit dem Vorhaben einverstanden, sofern es sich in die Umgebung einfüge. Weiterhin seien Baumpflanzungen in der Großreuther Straße vorzunehmen sowie ein gut erreichbarer, naher Spielplatz zu errichten.

Festsetzungen zu Baumpflanzungen können aufgrund der Aufhebungssatzung nicht getroffen werden, ebenso auch keine Festsetzung zu Spielplätzen. Im Rahmen des Bauvorhabens sind private Spielflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) nachzuweisen. Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt die Beurteilung des Einfügens von Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ist nicht Gegenstand der Aufhebungssatzung.

Kosten

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

Zeitliche Umsetzung

Nach Erlass der Satzung wird der Beschluss im Amtskraft bekannt gemacht. Die Satzung tritt damit in Kraft und das Verfahren ist abgeschlossen.

Fazit

Um das Verfahren abzuschließen, sollen die Stellungnahmen geprüft und die Satzung beschlossen werden.