

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4588, 4593, 4594, 4596, 4603, 4609, 4610, 4616 sowie 4633
Einstellung der Verfahren**

Entscheidungsvorlage

Immer wieder wurden in der Vergangenheit Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die nicht abgeschlossen wurden. Die Gründe hierfür sind vielfältig:

Manchmal wurden planerische Zielsetzungen der Stadt durch einen Einleitungsbeschluss verdeutlicht, um Bauherren in die gewünschte Richtung zu lenken. Manchmal veränderten sich die planerische Zielsetzung bzw. die gesetzlichen Rahmenbedingungen oder die gewünschte Bebauung ließ sich doch auf Grundlage des bestehenden Baurechts umsetzen. Ebenso werden manche dieser Geltungsbereiche von anderen, eingeleiteten Bebauungsplänen tangiert oder überplant. Derart eingeleitete Verfahren wurden dann in der Priorität zurückgestuft und die Entwicklung beobachtet. Häufig wurde ein formaler Abschluss des Verfahrens nie herbeigeführt und ist derzeit auch mittel- bis langfristig nicht absehbar.

Bei einer großen Anzahl der nicht weiter geführten, alten Planungen werden Nachfragen hierzu bei der Verwaltung gestellt. Dies führt dann zu ressourcenintensiven Recherchen zu den Planungszielen und Kommunikationsabläufen. Ebenso können Überlagerungen dieser Bebauungspläne mit aktuelleren Bebauungsplanverfahren hierbei zu Mehraufwänden führen.

Bereits in der Vergangenheit wurden Bebauungsplanverfahren, die absehbar nicht weiter betrieben werden sollten, formal abgeschlossen und eingestellt. Dieses Vorgehen wird für die hier benannten, und im Folgenden kurz erörterten Bebauungsplanverfahren ebenfalls vorgeschlagen:

Bebauungsplan Nr. 4588 für ein Gebiet zwischen Sigmundstraße, Lenkersheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg RBF – Fürth

Der Bebauungsplan Nr. 4588 wurde am 21.01.2010 vom Stadtplanungsausschuss mit dem Ziel eingeleitet, die gewerbliche Nutzung des Geltungsbereichs zu sichern. Parallel dazu wurde ebenfalls die 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom Stadtrat beschlossen.

Da der Geltungsbereich nunmehr vollständig gewerblich genutzt wird, ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr erforderlich. Zudem befindet sich die westliche Teilfläche im Geltungsbereich des 2019 eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4667 „Östlich der Sigmundstraße“, die östliche Teilfläche im Geltungsbereich des 1997 eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 3720.

Nach Einstellung des Verfahrens beurteilen sich Vorhaben, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Bebauungsplan Nr. 4593 für das Grundstück Fl. Nr. 234 nördlich der Steinfeldstraße und östlich der Schnepfenreuther Hauptstraße Gemarkung Schnepfenreuth

Hintergrund zur Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garagen. Daher wurde der Bebauungsplan Nr. 4593 mit Aufstellungsbeschluss des Stadtplanungsausschusses am 15.07.2010 eingeleitet. Diese geplante bauliche Entwicklung wurde innerhalb des Geltungsbereiches bereits realisiert, freie Bauflächen sind nicht mehr vorhanden. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Für den Planbereich gilt nach Einstellung weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB.

Bebauungsplan Nr. 4594 Teilbereich A für ein Gebiet westlich Pirnaer Straße und südlich Äußeren Bayreuther Straße „Obi Herrnhütte“ und Teilbereich B für ein Teilgebiet zwischen Bessemer Straße, Klingenhofstraße und Bahnlinie Nürnberg - Ost „OBI Klingenhof“

Für die beabsichtigte Verlagerung eines Baumarktes von der Bessemer Straße (Klingenhof, Teilbereich B) an die Pirnaer Straße (Herrnhütte, Teilbereich A) wurde es als erforderlich betrachtet, am Neustandort die Ausweitung der Randsortimente über das beantragte Vorhaben hinaus durch einen Bebauungsplan zu sichern. Daher beschloss der Stadtplanungsausschuss am 28.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4594. Die Verlagerung des Baumarktes (in den Teilbereich A) hat bereits stattgefunden der alte Standort wird als Autohaus genutzt. Der Aufstellungsbeschluss selbst bietet keine Handhabe bezüglich der Steuerung der Sortimentsgestaltung, eine diesbezügliche Ausweitung ist aktuell nicht in Sicht und scheint auch kaum realisierbar, das Gelände ist vollflächig bebaut. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 4594 gilt im Teilbereich A weiterhin Baurecht gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3707 und im Teilbereich B weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB.

Bebauungsplan Nr. 4596 „Kerngrundstück Q1“ für ein Gebiet südlich der Fürther Straße, westlich der Adam-Klein-Straße, nördlich der Wandererstraße und östlich der Fl.Nr. 989 und 991/4 je Gem. Höfen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4596 am 02.12.2010 wurde dieser Geltungsbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 4590 mit dem Ziel herausgelöst, die ursprünglichen Planungsziele zu konkretisieren: Es sollte ein Gewerbe- und Einzelhandelsstandort erhalten werden, bei welchem Einrichtungen für Bildung und Dienstleistungen integriert sind. Hierbei sollte dem Denkmalschutz Rechnung getragen, einem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt und die Durchwegung verbessert werden.

Die ursprünglichen Planungsziele sind mittlerweile in Teilen überholt. Für den ersten Bauabschnitt wurde bereits ein Bauantrag für Einzelhandel, öffentliche Nutzung und städtische Einrichtungen genehmigt. Im restlichen Bauabschnitt ist eine gemischte Nutzung mit überwiegendem Anteil Wohnen vorgesehen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele sind mittels der Abwendungsvereinbarung gesichert, ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 4596 ist das Baurecht weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bebauungsplan Nr. 4603 für ein Gebiet südlich der Bahnlinie Regensburg Hbf - Nürnberg Hbf, westlich der Dürrenhofstraße und nördlich der Regensburger Straße

Ziel des Bebauungsplanverfahren war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes zu schaffen. Das Gebiet soll als Standort für gemischte Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen unter Berücksichtigung der Lärmsituation gesichert werden, daher wurde am 19.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4603 beschlossen. In den zulässigen Arealen des Geltungsbereiches besteht eine abgeschlossene, vollflächige Bebauung. Eine Nutzungsaufnahme scheint noch auszustehen. Die Eisenbahnflächen im Norden und Westen werden weiterhin genutzt. Offensichtlich sind alle Baupotentiale erschöpft, eine Fortführung des Verfahrens ist auch mittelfristig aufgrund der bahnrrechtlichen Widmung nicht angezeigt. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 4603 besteht weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB, im Süden müssen die übergeleiteten Baulinienplänen beachtet werden, im Südwesten der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 4390 (Aufstellungsbeschluss 13.03.1997) – beides betrifft den Bereich der Regensburger Straße.

Bebauungsplan Nr. 4609 „Schanzäckerstraße“ für ein Gebiet zwischen Gostenhofer Hauptstraße, Barbiergasse, Feuerweg, Zufuhrstraße, Kohlenhofstraße und Bauerngasse

Am 28.07.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 4609 mit dem Ziel aufgestellt, die städtebaulichen Entwicklung des Areals vorzubereiten und zu steuern. Es sollte ein Mischgebiet mit entsprechenden Flächen für Wohnen und Gewerbe festgesetzt werden. Störende gewerbliche Nutzungen, zentrenschädigender Einzelhandel und Anlagen für übergeordnete soziale Zwecke sollen ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes findet sich vordringlich Wohnnutzung. Es wird durchmischt von Gewerbe und der Nahversorgung dienenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten als auch kleineren Gewerbeeinheiten sowie sozialen Einrichtungen. Die ursprünglichen Planungsziele stellen sich als überholt dar, aktuelle Planungserfordernisse manifestieren sich u.a. in dem 2013 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept. Ebenso soll die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung mit dem noch einzuleitenden Vergnügungsstätten-Bebauungsplan Nr. 4674 (gem. § 9 Abs.2b BauGB) nachgeschärft werden. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Mit der Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 4609 besteht weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der übergeleiteten Baulinienpläne.

Bebauungsplan Nr. 4610 für ein Gebiet zwischen Wandererstraße, Adam-Klein-Straße, Fürther Straße, Augsburger Straße, Adam-Klein-Straße, Hasstraße, Flurstücke Nr. 663/7 und 663/6 (Gmkg. Gostenhof), Bahnlinie Nürnberg Hbf. - Bamberg und einschließlich der Fl.Nrn. 1009 und 1009/1 je Gem Gostenhof)

Am 21.01.2010 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4610 mit dem Ziel eingeleitet, ein attraktives Stadtquartier mit einem vielfältigen, urbanen Nutzungsangebot unter Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale zu entwickeln. Diese Entwicklung ist größtenteils umgesetzt, aktuell ist nur noch ein freies Baufeld, welches aktuell bebaut wird. Hierfür existiert ein genehmigter Bauantrag für sozialen Wohnungsbau mit ca. 120 Wohneinheiten. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Mit Einstellung des Verfahrens besteht weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB. Im Südwesten, Südosten sowie im Norden sind die Regelungen der übergeleiteten Baulinienpläne zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 4616 „Zollhof“ für das Gebiet südlich der Stromerstraße, westlich der Fl.Nr. 65/64 Gem Steinbühl, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf - Treuchtlingen / Bamberg / Schnellendorf und östlich der Steinbühler Straße

Am 18.07.2013 wurde im Stadtplanungsausschuss der Bebauungsplan Nr. 4616 mit dem Ziel aufgestellt, das Gesamtareal abschnittsweise mittels differenzierter Baufelder zu entwickeln, um den Stadtteil an diesem Standort deutlich aufzuwerten. Mit der baulichen Entwicklung wurde den Planungszielen Rechnung getragen, das Gebiet ist mittlerweile vollflächig bebaut. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bebauungsplanes ist das Baurecht weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen, im Westen sowie Nordosten gelten die Regelungen von übergeleiteten Baulinienplänen.

Bebauungsplan Nr. 4633 für ein Gebiet nördlich der Hinteren Marktstraße, östlich der Hans-Schmidt-Straße sowie südlich und westlich der Kleingartenanlage

Am 17.09.2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 4633 mit dem Ziel aufgestellt, Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Im nördlichen Teilbereich wurde die Kleingartenanlage bereits als Vorbereitung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 45 Wohneinheiten abgerissen, die wohnwirtschaftliche Nutzung ist mittels der Baugenehmigung sichergestellt. Das Planungsziel der Errichtung von Wohnbauflächen ist erreicht, ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist weiterhin das Baurecht nach § 34 BauGB unter Beachtung der Planungsziele der im Verfahren befindlichen Satzung Nr. 49 und der übergeleiteten Baulinienplan zu bewerten.

Kosten

Durch die Einstellungen der Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Die Einstellung der im Betreff genannten Verfahren soll beschlossen werden. Im Anschluss wird dies ortsüblich bekannt gemacht.

Fazit

Die Bebauungsplanverfahren werden auch langfristig nicht aktiv von der Verwaltung weiterbetrieben, offensichtlich liegen auch keine anderen Gründe hierfür vor. Mit der empfohlenen Einstellung der oben aufgeführten Bebauungsplanungsverfahren werden insbesondere Personalressourcen geschont und für mehr Klarheit in der Öffentlichkeit gesorgt.