Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Am 18.01.2024 wurde im Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,4 ha befindet sich im Stadtteil Zerzabelshof entlang des Goldbachs und ist in Privateigentum. Der Goldbach (Gewässer III. Ordnung) kommt aus den im Lorenzer Reichswald gelegenen Großen und Kleinen Valznerweiher und fließt über den Zeltnerweiher sowie den Tullnauweiher in die Pegnitz. Das Fließgewässer mit den begleitenden Auenflächen ist ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement im Stadtteil Zerzabelshof und befindet sich, bis auf Bereiche, wie im Plangebiet und weiteren kleineren Bereichen, in öffentlicher Hand.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4686 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Grünfläche und der bestehenden baulichen Struktur zu schaffen und diese geordnet städtebaulich weiterzuentwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ wurde im Zuge des weiteren Verfahrens im Vergleich zum Plan vom 13.12.2023 (Planstand Aufstellungsbeschluss am 31.01.2024), erweitert (siehe Abb. 1 unten). Die Erweiterung ist zur städtebaulichen Ordnung der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen für die Fl.Nrn. 675/2, 675/4 (teilweise), 675/46, 688, 688/5 je Gem. Mögeldorf notwendig. Ohne eine Erweiterung des Geltungsbereichs kann das Zurücknehmen der inzwischen überholten bestehenden Baugrenzen aus dem Baulinienplan Nr. 2829 von 1925 nicht erfolgen.



Abb. 1: Vergleich neuer und alter Geltungsbereich: vorheriges Plangebiet (rote Line), Erweiterung (rot schraffiert) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die rückwärtige Bebauung entlang der Valznerweiherstraße und der Urbanstraße, welche die Grünflächen entlang des Goldbachs begrenzen, sind teilweise historisch gewachsen und die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben wurde gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach dem Baulinienplan Nr. 2829 und im Übrigen nach § 35 BauGB sowie in Teilbereichen im Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt. Der Baulinienplan Nr. 2829 setzt überbaubare Grundstücksflächen und Grünräume fest. Jedoch werden diese Baugrenzen von der bestehenden Bebauung teilweise nicht eingehalten oder nicht ausgenutzt. Hier wird durch das Bauleitplanverfahren die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und die städtebauliche Weiterentwicklung geregelt.

Die ökologische und stadtklimatische Bedeutung des Grünzugs entlang des Goldbachs wird in den gesamtstädtischen Freiraumkonzepten Masterplan Freiraum und im Plankonzept der "Grünen Finger" dargestellt. Diese vorsorgende, informelle Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungslinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Freiräume sollen dabei gesichert und langfristig als durchgehendes Freiraumnetz entwickelt werden.
Die Flächen rund um den Bachlauf dienen u.a. als Ausbreitungs- und Rückzugsraum für Flora und Fauna. Sie sind darüber hinaus Teil des städtischen Biotopverbundsystems. Über den Grünzug des Goldbachs wird Kaltluft nach Norden zur Kaltluftleitbahn, die über die Hauptgleisanlagen führt, transportiert. Der Grünzug hat auch eine wichtige Funktion zum Hochwasserrückhalt.

Städtebauliches Konzept
In weiten Teilen des Geltungsbereichs wird keine bauliche Struktur angestrebt. Die privaten Grünflächen des Grünzuges sollen als naturnahe Bereiche in ihrer jetzigen Form erhalten oder aufgewertet werden. Der Verlauf des Bachlaufs und seine direkten Uferflächen sowie der Gehölzbestand werden langfristig gesichert. Die Grünflächen ziehen sich in der Nord-Süd-Achse durch den gesamten Geltungsbereich.
Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Fläche für Wald. Im weiteren Verfahren wird genauer untersucht, ob im Plangebiet Wald nach Bundeswaldgesetz (BWaldG) vorliegt. Diese Fläche ist auch als lokalbedeutsamer Lebensraum artenschutz- und biotopschutzrelevant.
Die Baugrenzen des Baulinienplans Nr. 2829 von 1925 werden von der aktuell bestehenden Bebauung teilweise, sowohl an der straßenseitigen als auch an der rückwertigen Grenze nicht eingehalten. Das Baurecht des bestehenden Baulinienplanes wurde nie vollständig ausgenutzt. Daher entspricht der bestehende Gebäudebestand bereits jetzt schon nicht mehr den Festsetzungen des Baulinienplans.
Die künftig angestrebte Baustruktur schützt den Erhalt des Gebäudebestands und ermöglicht weiterhin Veränderungen und Anpassungen an der jetzigen Gebäudestruktur vorzunehmen bzw. lässt eine konzentrierte Nachverdichtung zu. Das städtebauliche Konzept geht dabei auf die Baudenkmäler im Geltungsbereich ein. Durch die Rücknahme der Baugrenze wird deren Schutz- und Wirkungsbereich nochmals gestärkt. Das künftige Baurecht bzw. Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Orientierungswerten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Städtebauliche Kenndaten
Folgende städtebaulichen Daten werden im weiteren Verfahren zugrunde gelegt:

Baufelder Allgemeines Wohngebiet (m²)	ca. 3.037 m²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung naturnaher Bereich (m²)	ca. 7126 m²
Fläche für Wald (m²)	ca. 3.750 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (m²)	ca. 254 m²
Gesamt:	**ca. 14.167 m²**

Kosten
Im weiteren Verfahren fallen Kosten für Gutachten an. Diese werden im weiteren Verfahren ermittelt und Haushaltsmittel beantragt.

Zeitliche Umsetzung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Herbst 2024 erfolgen. Parallel dazu findet die frühzeitige Behördenbeteiligung statt. Die weiteren Verfahrensschritte sowie Fortschreibung und Durchführung der relevanten Gutachten werden direkt im Anschluss bearbeitet. Der Bebauungsplan wird mit hoher Priorität fortgeführt, da er vor dem Auslaufen der Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ am 31.07.2026 in Kraft treten soll.

Fazit
Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Grünzugs Goldbach schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung der bestehenden Bebauung hin zur rückseitigen Baugrenze entlang der Valznerweiherstraße sichern und ordnen. Die Sicherung dieses Gebiets ist aus Gründen der Klimaanpassung, des Artenschutz, des Hochwasserschutzes und der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll beschlossen werden.