Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4680, "Reutersbrunnenstrasse"
Für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße
Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Kleinweidenmühle. Es wird nördlich durch die Böschungskante zur Pegnitzaue definiert. Östlich und südlich stellen die Willstraße und die Reuterbrunnenstraße die Plangrenzen dar. Westlich wird das Plangebiet mit der Fl.Nr. 72 Gem. Kleinweidenmühle / Lederersteg begrenzt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,8 ha.

Der östliche Bereich ist bebaut und durch städtische soziale Einrichtungen geprägt.
Die bestehenden Gebäude an der Willstraße / Reuterbrunnenstraße mit derzeitiger Nutzung als Kinder- und Jugendnotdienst (KJND), Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ), NOA Gärtnerei, Mobile Jugendarbeit, Noris Inklusion und ambulant betreute WG-Behindertenhilfe, werden aktuell neu beplant. Es sind sowohl die Generalsanierung der Bestandsgebäude, als auch Neubauten geplant.

Westlich davon liegt eine private Grünfläche. Die Fläche wird derzeit von der gemeinnützigen Organisation „Wolfsherz“ als Gemeinschaftsgarten und naturnahes, inklusives Stadtteil- und Begegnungszentrum mit Spielflächen für Kinder genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich keine festen Bauten.

Ein etwa 13 m breiter Streifen im Norden der Grundstücke liegt im Landschaftsschutzgebiet „Pegnitztal West“, das sich nach Norden, Osten und Westen entlang der Pegnitz fortsetzt.
Das westlich angrenzende, stadteigene, unbebaute Grundstück, Fl.Nr. 70 Gem. Kleinweidenmühle, befindet sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet.
Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Stadtbiotope, welche sich auf einer Achse des Biotopverbundsystem Nürnbergs befinden.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer zentralen Kaltluftleitbahn der Stadt Nürnberg.
Es ist Bestandteil des Sanierungsgebiets Weststadt und dem weiterführenden integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Weststadt.

Große Teile der Flächen im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum (vgl. Abb.1).

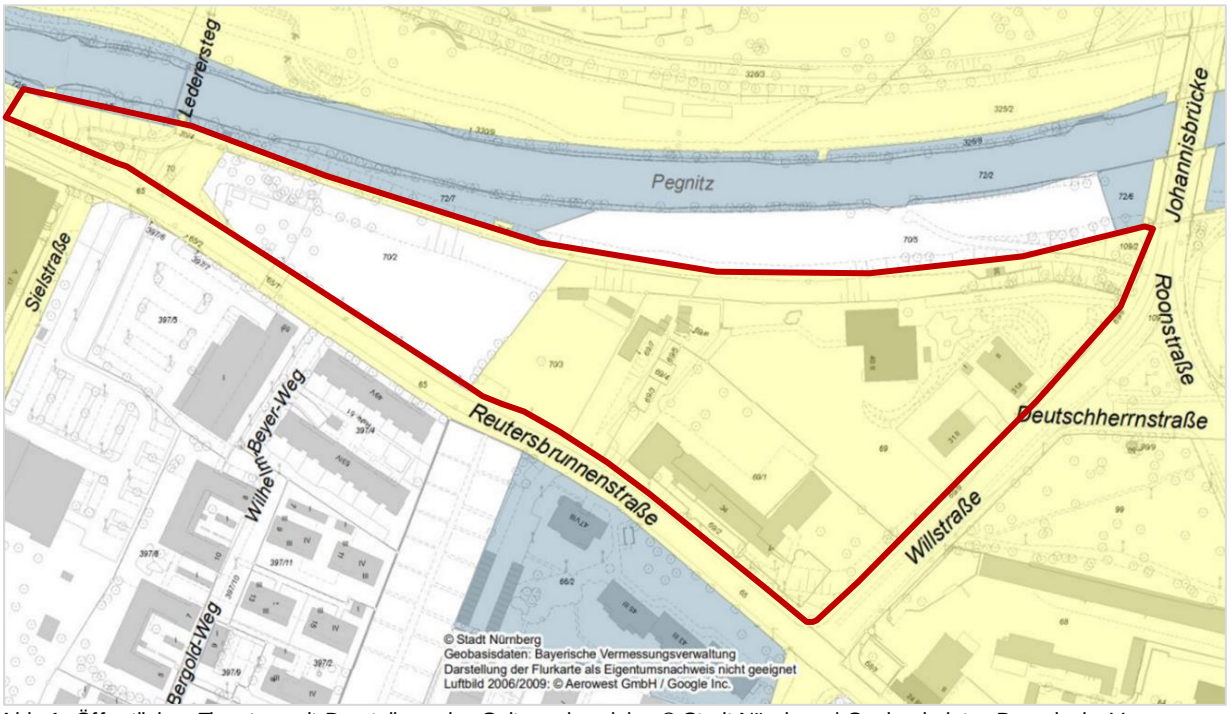


Abb. 1: Öffentliches Eigentum mit Darstellung des Geltungsbereichs, © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung (gelb unterlegt = Eigentum Stadt Nürnberg / blau unterlegt = Eigentum Freistaat Bayern)

Bestehendes Planungsrecht

Für Teilbereiche der Reutersbrunnenstraße 34 und 40, bzw. im Bereich der Fl.Nrn. 69, 69/1 und 69/2 Gem. Kleinweidenmühle gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 3401 nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), der Baugrenzen und vier Wohnschichten (Vollgeschosse) festsetzt.



Abb. 2 Einfacher B-Plan Nr. 3401, Geobasisdaten ©Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation mit Bodenordnung und © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist im östlichen Teil dem planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) und im westlichen Teil dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten endet der Bebauungszusammenhang an den letzten vorhandenen Baukörpern der Reutersbrunnenstraße 34 und 40. Die Grundstücke, die westlich daran angrenzen, weisen keine Merkmale des Innenbereichs mehr auf. Insbesondere befinden sich dort keine Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sondern lediglich bewegliche Bauwägen und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Freizeitgestaltung und Erholungszwecken dienen.

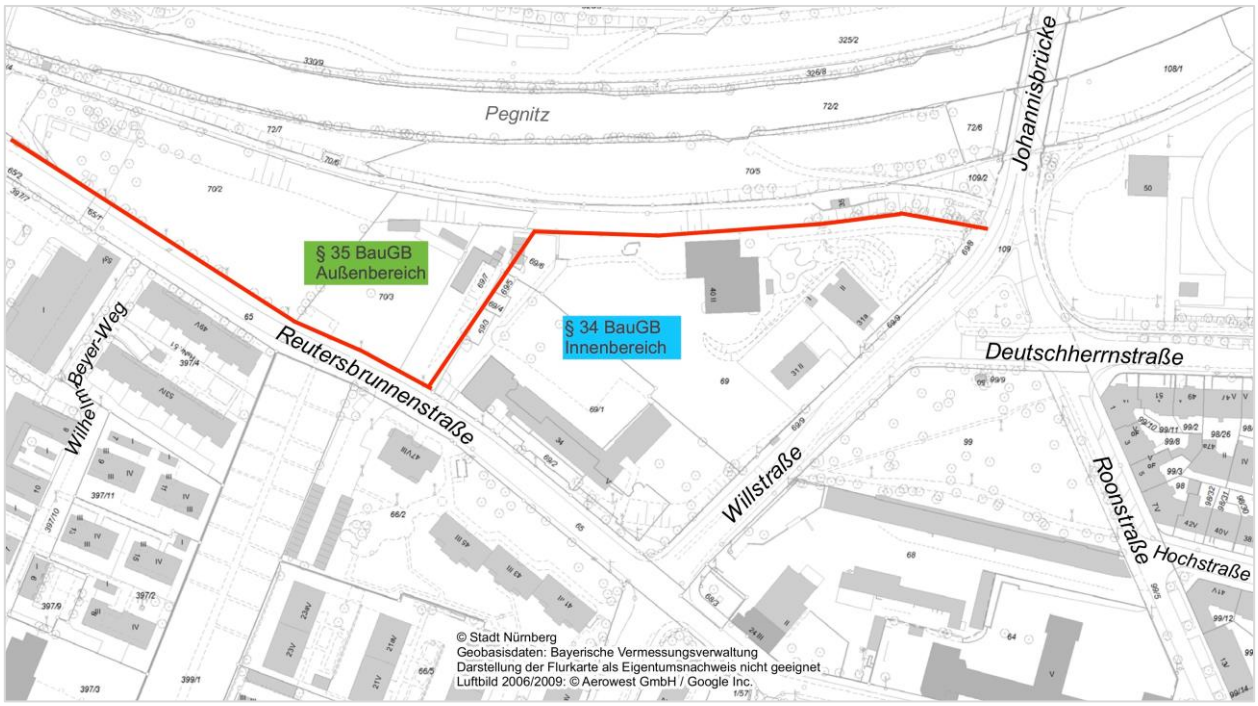


Abb. 3: Innenbereich-Außenbereichsgrenze, © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Somit gelten für die Beurteilung von Vorhaben unterschiedliche Bestimmungen:
Im östlichen Teilgebiet (§ 34 BauGB) müssen sich geplante Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die vorhandenen Nutzungen sind insbesondere Anlagen für soziale Zwecke.
Der westliche Teilbereich, der dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist prinzipiell von Bebauung freizuhalten, es sei denn, es handelt sich um sog. privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Sonstige (nicht privilegierte) Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.
Zu den öffentlichen Belangen gehört u.a. die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser stellt für einen Teilbereich der im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Fläche eine Gemeinbedarfsfläche dar. Der restliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt. Bei dem im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Bereich handelt es sich um die Fläche, auf der u.a. die Neubauten für das Kinder- und Jugendnotdient (KJND), Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ) entstehen sollen.

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt für das Plangebiet im östlichen Bereich Flächen für Gemeinbedarf mit Schwerpunkt soziale Zwecke, im westlichen Bereich eine Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung, betreutes Spielen und im nördlichen Bereich eine Grünfläche mit einer übergeordneten Freiraumverbindung dar.
Teilflächen im nördlichen und im westlichen Bereich des geplanten B-Plangebiets sind als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Nördlich am Plangebiet angrenzend verläuft die Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet der Pegnitz).

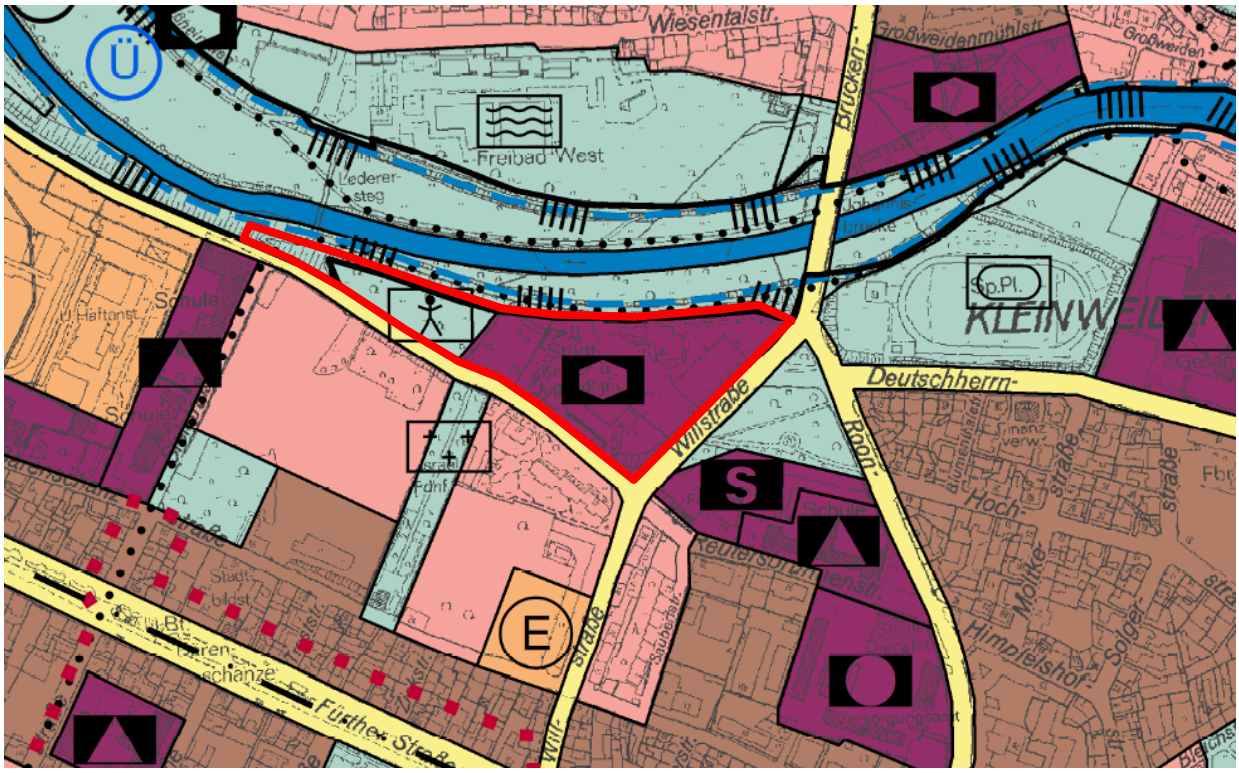


Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation mit Bodenordnung

Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg

Im Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg wird der Bereich mit einer sehr starken Unterversorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen dargestellt. Das Defizit an öffentlichen Grünflächen beträgt im Planungsbereich 2 rund 38 ha.
Das Gesamtstädtische Freiraumkonzept sieht im Bereich des Plangebiets, der sich in dem strategischen Handlungsraum „Erweiterte Innenstadt“ befindet, in Bezug auf die Grün- und Freiraumentwicklung die Leitidee „Freiräume qualifizieren und mehrfachnutzen“ vor.
Die Aktivierung von Freiraumpotenzialen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die vorsorgende Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungslinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Grün- und Freiraumstrukturen sollen gesichert und verbessert werden. So kann die kompakte Stadtstruktur durch Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen hitzeverträglicher entwickelt werden.

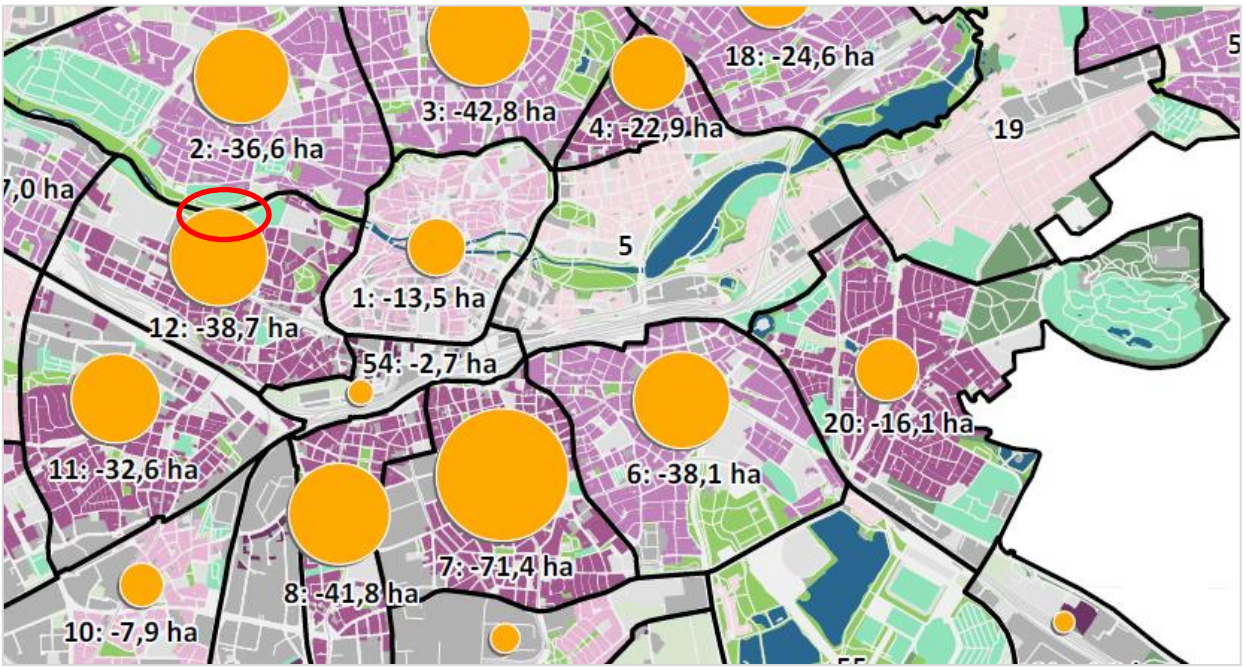


Abb.5 Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) aus: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, Stand Juli 2023, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg; Eintragung Plangebiet in Rot

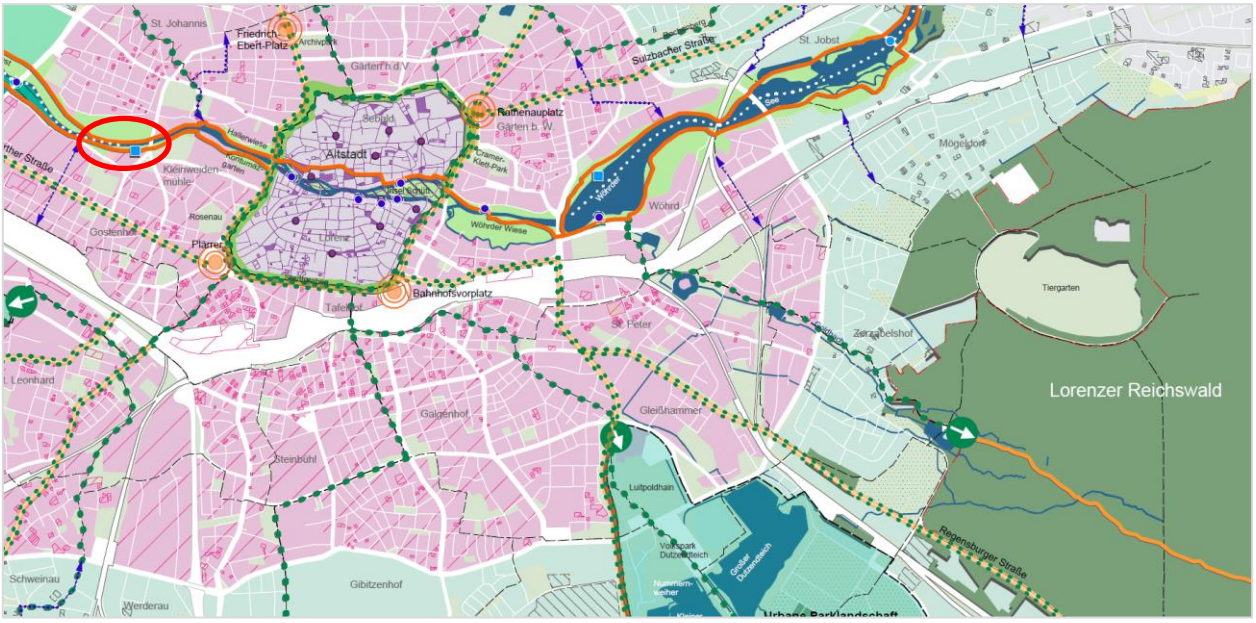


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept des Masterplans Nürnberg (2014), Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg, Eintragung Plangebiet in Rot

Stadtklimagutachten der Stadt Nürnberg

Das Stadtklimagutachten ist eine wichtige Planungsgrundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg und ist deshalb bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Es stellt sieben Kaltluftleitbahnen für Nürnberg dar. Geeignete Oberflächenstrukturen dazu sind gering bebaute vegetationsgeprägte Freiflächen, Kleingärten, Friedhöfe, Gleisareale, breite Stra-

ßenräume und Flussläufe. Gemäß Stadtklimagutachten sind Kaltluftleitbahnen aus klimaökologischer Sicht besonders schützenswert und müssen auch zukünftig erhalten bleiben. Der Erhalt von Leitbahnen ist ein wesentlicher Bestandteil zur Schaffung eines günstigen Stadtklimas in Nürnberg und somit eine wichtige Aufgabe der räumlichen Planung."

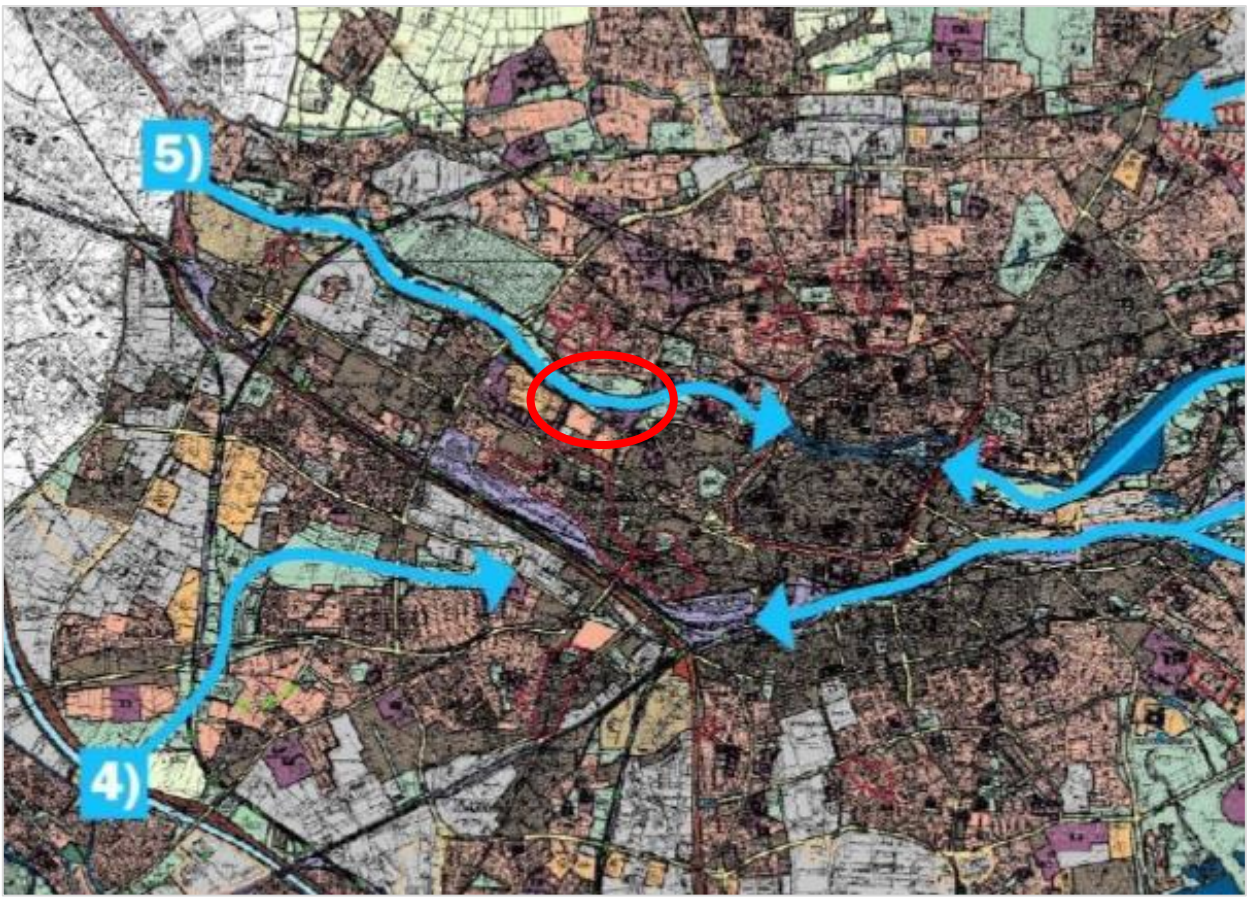


Abb. 7: Überlagerung FNP – Kaltluftschneisen Klimagutachten, Plangebiet in Rot

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und seiner Folgen, hier insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Hitzebelastung verdichtet bebauter Stadtgebiete, kommt der Freihaltung von Kaltluftleitbahnen eine große Bedeutung zu. Kaltluftleitbahnen dienen dazu, Kaltluft aus Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebieten in bioklimatisch und/oder lufthygienisch belastete Siedlungsräume zu transportieren und damit zu einer Verminderung der Belastung beizutragen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer der zentralen Kaltluftleitbahnen für das Nürnberger Stadtgebiet. Sie trägt u.a. zur Kalt- und Frischluftversorgung der Nürnberger Altstadt bei. Insofern ist die Sicherung der Grünflächen im Geltungsbereich von übergeordneter Bedeutung.

Planungsanlass

In der Vergangenheit gab es verschiedene Bauvoranfragen, bei denen Baumaßnahmen auf den vorhandenen Grünflächen im Außenbereich umgesetzt werden sollten.
Der Bebauungsplanung ist erforderlich, um die Grünflächenqualität in diesem Bereich dauerhaft zu sichern. Teilbereiche sind Teil des Landschaftsschutzgebiets Pegnitztal West und weisen aufgrund des vielfältigen Baumbestands eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Dieser

Bereich ist als lokal bedeutsamer Lebensraum im bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm erfasst.
Bei Bauvorhaben im Außenbereich liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange vor. Insbesondere der Bodenschutz, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert würden beeinträchtigt und das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflusst werden.

Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die schon vorhandenen Bauflächen sowie die Grünflächen dauerhaft gesichert werden. Die neu strukturierten städtischen Gemeinbedarfsflächen und die bestehenden Grünflächen und begrünten Böschungsbereiche werden langfristig planungsrechtlich klar geregelt. Weiterhin wird durch den künftigen Bebauungsplan der Übergang zwischen bebaubaren und nichtbebaubaren Bereichen festgelegt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und der ökologischen Bedeutung von Grünflächen im Stadtgebiet ist es wichtig, vorhandene Grünstrukturen zu sichern.

Gemäß Masterplan Freiraum soll ein Grundgerüst für die Vernetzung aller vorhandenen, aktivierbaren und potenziellen Grün- und Freiflächen zu einem stabilisierenden Netz von Wegen, Plätzen, Parks und Landschaftsräumen geschaffen werden. Ein Bestandteil davon ist das Planungsgebiet.

Es sind und werden daher keine Bauräume im westlichen Plangebiet definiert.
Im Weiteren sollen die gemeinnützigen Aktivitäten des Vereins Wolfsherz weiter ermöglicht bleiben.

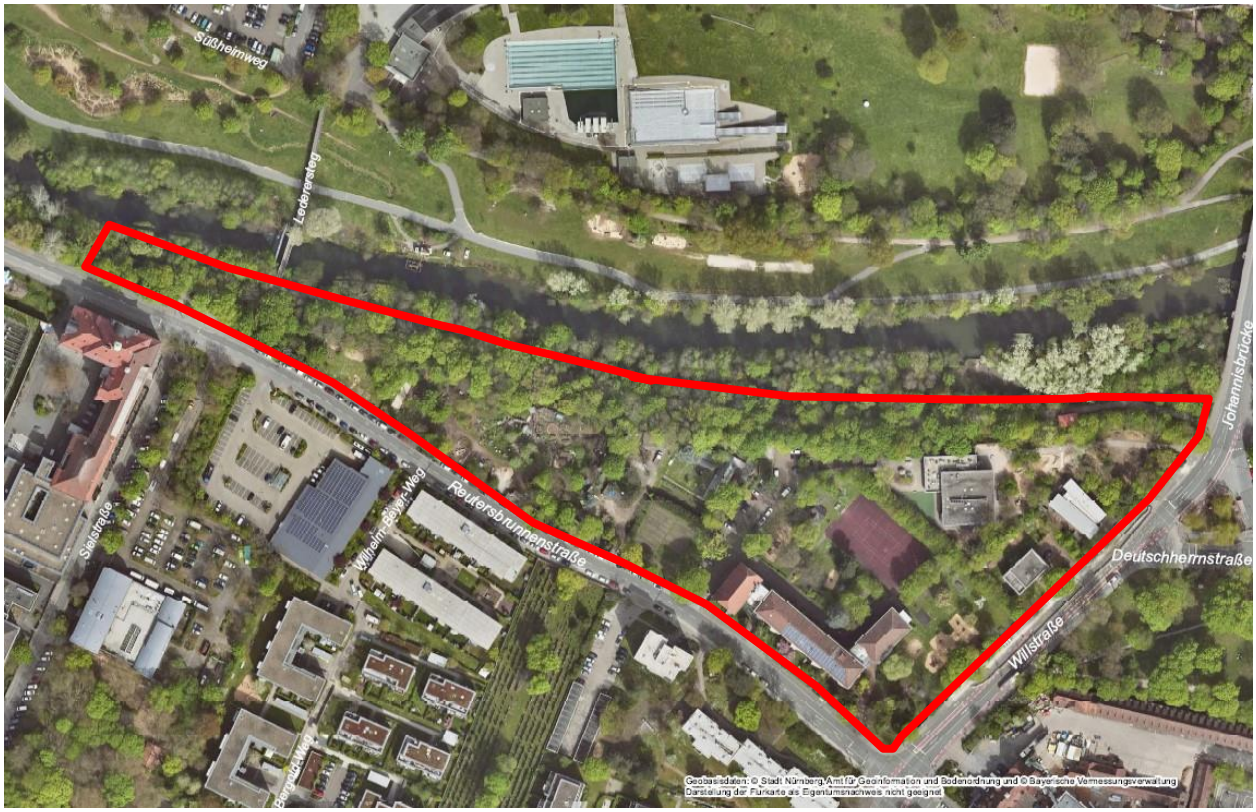


Abb.8 Luftbild, Geobasisdaten © Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation mit Bodenordnung und © Bayerische Vermessungsverwaltung

Kosten

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

Fazit

Das Bebauungsplanverfahren soll zur planungsrechtlichen Sicherung und Neustrukturierung der städtischen Gemeinbedarfsflächen sowie der bestehenden Grünflächen im Außenbereich mit vorhanden privaten Spielflächen und begrünten Böschungsbereichen eingeleitet werden und im Ergebnis stadtklimatisch relevante Bereiche von Bebauung freihalten.