Beilage

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

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 08.10.2025 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4680 eingeleitet. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die schon vorhandenen Bauflächen und die privaten wie öffentlichen Grünflächen dauerhaft zu sichern.
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Bärenschanze. Es wird nördlich durch die Böschungskante zur Pegnitzaue definiert. Östlich und südlich sind die Willstraße und die Reuterbrunnenstraße die Plangrenzen. Westlich ist 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. Für die bestehenden Gebäude an der Willstraße/Reuterbrunnenstraße mit jetziger Nutzung als Kinder- und Jugendnotdienst (KJND), Kinder- und Jugendhilfezentrum (KJHZ), NOA Gärtnerei, Mobile Jugendarbeit, Noris Inklusion und ambulant betreute WG-Behindertenhilfe, liegen baurechtlich genehmigte Planungen vor: 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 diesem Grundstück befinden sich keine festen baulichen Anlagen.
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. 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.

Planungsanlass

Nachdem die Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche generalsaniert und erweitert werden, hat es sich gezeigt, dass eine planungsrechtliche Klärung der bebaubaren und nicht bebaubaren Bereiche erforderlich ist. Der Stadtplanungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 08.10.2025 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4680 „Reutersbrunnenstraße“ einstimmig beschlossen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die Grünflächenqualität in diesem Bereich dauerhaft zu sichern. Teilbereiche im Plangebiet 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.

Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtischen Gemeinbedarfsflächen sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen dauerhaft gesichert werden. Dadurch wird der bebaubare Bereich durch den künftigen Bebauungsplan dauerhaft festgelegt.
Vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und der ökologischen Bedeutung von Grünflächen im Stadtgebiet ist es zudem wichtig, vorhandene Grünstrukturen zu sichern.
Gemäß dem Masterplan Freiraum soll ein Grundgerüst für die Vernetzung aller vorhandenen, nutzbaren, aktivierbaren und potenziellen Grün- und Freiflächen zu einem stabilisierenden Netz von Wegen, Plätzen, Parks und Landschaftsräumen geschaffen werden. Ein Bestandteil davon ist u.a. das Plangebiet. Es werden daher keine Bauräume im westlichen Plangebiet definiert.
Im Weiteren sollen die gemeinnützigen Aktivitäten des Vereins Wolfsherz weiter möglich bleiben.

Kosten

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

Fazit

Das Bebauungsplanverfahren wurde zur planungsrechtlichen Sicherung und Neustrukturierung der städtischen Gemeinbedarfsflächen sowie Sicherung der bestehenden privaten und öffentlichen Grünflächen und begrünten Böschungsbereichen eingeleitet.
Auf Grundlage der Planzeichnung, des Vorentwurfs der Begründung mit Umweltbericht (UB) soll nun als nächster formaler Verfahrensschritt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.