

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungs-termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	BA Einleitungsbeschluss	14.07.04		x			
2	StR Einleitungs- u. Auslegungsbeschluss	28.07.04		x			
3							

Betreff

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 296 Sanierungsgebiet Innenstadt
 Satzungsbeschluss**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Umgrenzung des Aufhebungsbereichs; Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 296; Einzelabwägungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird zugestimmt.
2. Der Bausausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Anregungen gem. der Vorlage abzuwägen und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 296 als Satzung zu beschließen.

Sachverhalt

Für den Bereich westlich des Rathauses wurde im Zusammenhang mit der Sanierung des sog. Gänsberg-Viertels der Bebauungsplan Nr. 296 aufgestellt; die Zielrichtung des seit dem 05.12.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war die Flächensanierung aufgrund städtebaulicher Missstände. Der Bebauungsplan setzt im fraglichen Bereich nach (vollständigem!) Abbruch der Bestandsgebäude eine Neubebauung fest, die auf den historischen Stadtgrundriss nur bedingt reagiert.

Die historische denkmalgeschützte Bebauung westlich des Rathauses wurde bisher weitgehend objektsaniert; nur im Zusammenhang mit dem U-Bahnbau mussten das „Cafe Fürst“ sowie einige

benachbarte Gebäude hinter dem Rathaus beseitigt werden. Die hier entstandene städtebaulich unbefriedigende Baulücke soll nunmehr geschlossen werden.

Nachdem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 296 diesem Projekt entgegenstehen, hat der Stadtrat am 28.07.04 den Einleitungs- u. Auslegungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 296 für diesen Bereich gefasst.

Danach könnte die Baulücke auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss geschlossen werden.

Im Zuge des Teilaufhebungsverfahrens wurde nun die frühzeitige Bürgerbeteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung durchgeführt. Hierbei gingen Anregungen ein. Diese sind nachfolgend zusammengefasst und mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag (kursiv) versehen.

(Eine ausführliche Darstellung der Anregungen und deren Abwägung liegt der Vorlage als Anlage bei.)

Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur öffentlichen Auslegung:

Einwender 1

Der Bebauungsplan 296, zuletzt geändert am 07.03.1998, enthält Festsetzungen, wonach es nicht zulässig ist, Vergnügungsstätten und Spielhallen zu errichten.

Die Festsetzungen sind auch weiterhin notwendig, um den Charakter des Gebietes zu sichern und Fehlentwicklungen durch störende Nutzungen zu verhindern. Durch den Betrieb von Vergnügungsstätten würden sich der Wohnwert und die Geschäftslage für meine Mieter extrem verschlechtern.

Zum Schließen der Baulücke hinter dem Rathaus ist es meines Erachtens auch nicht nötig, einen so großen Bereich des Bebauungsplans aufzuheben.

Ich bitte den Aufhebungsbereich auf die Fläche des Rathausblocks zu verkleinern oder den Bebauungsplan insgesamt bestehen zu lassen.

Der Bebauungsplan 296 wurde mehrfach in Teilbereichen geändert. Für den aufzuhebenden Bereich wurde jedoch keine rechtsverbindliche Änderung mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten durchgeführt. Das Verfahren für eine entsprechende Änderung wurde mit Beschluss des Bauausschusses lediglich eingeleitet. Soweit notwendig, kann der in diesem Beschluss als städtebauliche Zielsetzung formulierte Ausschluss von Vergnügungsstätten auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 296 im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes realisiert werden. Die Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes 296 für den betreffenden Bereich ist hierfür nicht notwendig.

Somit bleibt die Anregung unberücksichtigt.

Einwender 2

Unter den folgenden Voraussetzungen bestehen gegen die Teilaufhebung des B-Planes keine Einwände:

- 1.) Für die beabsichtigte Neuplanung wird ein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt.
- 2.) Die Abstandsflächen zur Ludwig-Erhard-Str. 14 werden gewahrt bzw. einvernehmlich gelöst.

Die bekannten Vorentwürfe des geplanten Hotelbaues sprengen durch die beabsichtigte Bauweise das Maß der umgebenden Wohn- und Geschäftshäuser in der Höhenentwicklung, der GRZ und der GFZ. Wie der Widmungsplan belegt, handelt es sich hier nicht um eine Baulücke in geschlossener Bebauung, da die Fläche östlich von unserer Liegenschaft als öffentlich gewidmeter Platz ausgewiesen ist.

Die beiden anliegenden Skizzen zeigen die uns u. E. unbestreitbar zustehenden Abstandsflächen nach BayBO.

Auf eventuell aus der Teilaufhebung des B-Plans resultierende Entschädigungsansprüche wird durch diese Zustimmung nicht verzichtet.

Die historische, denkmalgeschützte Bebauung westlich des Rathauses wurde bisher entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.296 weitgehend objektsaniert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Platzsituation ist nie entstanden, da die entsprechenden Abbrüche u. a. des Gebäudes des Einwenders nie durchgeführt wurden. Nur im Zusammenhang mit dem U-Bahnbau mussten das „Cafe Fürst“ sowie einige benachbarte Gebäude hinter dem Rathaus beseitigt werden.

Somit ist es nun notwendig, planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen, um die entstandene

städtebaulich unbefriedigende Baulücke in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss zu schließen.

Nachdem es sich um eine Baulücke handelt (die Widmung wird aufgehoben), ist es nicht notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen; das betreffende Grundstück kann nach der Teilaufhebung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Bausubstanz und der BayBO bebaut werden.

Die Anregungen bezüglich der zulässigen Höhe, das Maß der baulichen Nutzung und der Abstandsflächen sind dann im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die hierbei zu berücksichtigenden Parameter sind ausreichend, um sicherzustellen, dass sich eine Neubebauung in das Umfeld einfügt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Somit können die Anregungen nicht berücksichtigt werden

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA)

das WWA weist darauf hin, dass im Bereich des Bebauungsplanes mit Schadstoff belasteten Auffüllungen gerechnet werden muss.

Gem. der Stellungnahme des Amtes für Umweltplanung liegt für den Aufhebungsbereich kein Verdacht auf Altlasten vor.

Im Geltungsbereich sind Grundwasseraufschlüsse bekannt, die zugänglich und funktionstüchtig zu erhalten sind.

Diese Grundwasseraufschlüsse werden vom Aufhebungsverfahren nicht berührt.

Somit sind die Anregungen des WWA berücksichtigt.

Das Baureferat empfiehlt die Anregungen und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 296 gem. dem Beschlussvorschlag zu behandeln.

Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Gesamtkosten €		jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €	
Veranschlagung im Haushalt <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja bei Hst.		Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm liegt vor: <input type="checkbox"/>	Beteiligte Dienststellen: RA <input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>		

II. BvA Vorlage zum BA 13.10.04

III. Ref´.V SpA-PI/B

Fürth, 30.09.04

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
H. Meyer

Tel.:
2654