

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3562

für das Gebiet zwischen Oberer Seitenstraße, Mittlerer Kanalstraße, Unterer Seitenstraße und Jamnitzerstraße

ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Zur Behebung bzw. Verbesserung der unbefriedigenden Freiflächen-situation im Stadtteil Gostenhof sollen Flächen gesichert werden, die als Grün- und Spielflächen angelegt werden können. Untersuchungen haben gezeigt, daß der Baublock zwischen Jamnitzerstraße und Mittlerer Kanalstraße wegen seiner günstigen Lage im dortigen Stadtbereich und der verhältnismäßig geringen Bebauung besonders geeignet erscheint. Zur Sicherung der Planung wird es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch die Lage der Grünfläche innerhalb der Wohngebiete werden eine Reihe städtebaulicher Kriterien erfüllt, durch den Zustand der Gebäude wird dem Abwägungsgebot gebührend Rechnung getragen. Es seien im wesentlichen folgende Faktoren genannt:

1. Zentrale Lage innerhalb eines Einzugsbereiches (5 Minuten - 350 m) von ca. 5000 Einwohnern
2. Lage innerhalb eines Gebietes, das überwiegend dem Wohnen dient
3. fußläufige Erreichbarkeit ohne Kreuzung verkehrsreicher Straßenzüge
4. keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch störende Lärmquellen
5. angemessene Größe und geeigneter Zuschnitt ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (in Anlehnung an DIN 18034 Spielplätze für Wohnanlagen)
6. die bauliche Beschaffenheit der Gebäude und der insgesamt geringe Ausnutzungsgrad minimieren die öffentlichen Ausgaben für Erwerb und Entschädigung (GRZ 0,45 und GPZ 1,1 sind im Vergleich zu anderen Baublöcken am geringsten)

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Bauflächen:	Gemischte Baufläche - Sanierungsgebiet
Verkehrsflächen:	Sonstige Straßen

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein.

Der Forderung des § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird jedoch in den Grundzügen insofern entsprochen, als die Ausweisung des Grün- und Erholungsbereiches eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung für den dortigen Stadtbereich in seiner Gesamtheit darstellt, die der Gesundheit ~~und~~ der Bevölkerung dient.

Im Flächennutzungsplan von 1969 sind mehrere innerstädtische Gebiete u.a. auch der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3562 gelegene Daublock östlich der Mittleren Kanalstraße als Sanierungsgebiet gekennzeichnet worden.

Umfangreiche Bestandserhebungen über die Auswahl von Sanierungsgebieten ergaben, daß die vorhandene Bebauung bezüglich ihrer baulichen Beschaffenheit eine Reihe städtebaulicher Mißstände aufwies, die mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in diesen Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen, nicht zu vereinbaren sind. Zu den erkannten baulichen Mängeln, wie ungenügende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und eine unzureichende, hygienisch äußerst bedenkliche sanitäre Ausstattung, treten noch funktionelle Mängel, die in einer den heutigen Bedürfnissen der Bevölkerung in keiner Weise mehr genügenden infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung zu suchen sind.

Vergleichende Strukturuntersuchungen ergaben, daß der im wesentlichen durch die Fürther Straße und die Bahnanlagen begrenzte Bereich "Gostenhof" (Distrikt 40, 41, 42) schwere Mißstände baulicher als auch struktureller Art aufwies. Gegenüber anderen Stadtgebieten mit ähnlicher Nutzungsstruktur ist "Gostenhof", was die Ausstattung mit Grün- oder Freiflächen anbetrifft, in besonders auffallender Weise benachteiligt. Das ca. 50 ha große, äußerst dicht bebaute Gebiet ist deshalb in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm als Wohnstandort von ca. 10000 Einwohnern zukommen, erheblich beeinträchtigt. Der eklatante Mangel an Freiflächen und jeglichem Grünbestand ist für den genannten Bereich zu einem Charakteristikum mit eindeutig negativer Imageprägung geworden. Es ist aus diesem Grunde zu befürchten, daß die städtebauliche Weiterentwicklung stagniert und das Gebiet in einem sich stets beschleunigenden Prozeß hinter dem allgemeinen Wohnstandard zurückfällt, sofern ein regelnder Eingriff von außen unterbleibt.

Eine außergewöhnlich hohe Einwohnerdichte (bis 500 P/ha), extreme Grundstücksüberbauung (GRZ bis 0,85) und Maß der baulichen Nutzung (GFZ bis 2,5) wirken in dem genannten Gebiet in ungünstiger Weise zusammen und unterstreichen die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen, die der Strukturverbesserung durch Auflockerung hoch verdichteter Stadtteile dienen sollen. Die Schaffung von Grün- bzw. Freiflächen an geeigneten Standorten würde die aufgezeigten Mißstände mildern, für die davon betroffene Bevölkerung die Lebensmöglichkeiten spürbar verbessern und ihrer Gesundheit dienen.

PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSMASSNAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Planungsbereich ist vorgesehen, unter Deseitigung der vorhandenen, sanierungsbedürftigen Bauanlagen eine stadtteilbezogene Freizeit- und Erholungsfläche anzulegen, um so einen adäquaten Ausgleich zu schaffen für die ständig zunehmenden physischen Belastungen, für die Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung durch Umwelteinflüsse.

Im Bebauungsplan sind neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, die für die Durchführung der Planung erforderlich sind, auch Hinweise über die mögliche Gestaltung der Grünfläche durch vielfältige Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten für Kinder der verschiedenen Altersstufen und für ältere Bewohner enthalten. Den relativ hohen Kosten für den Erwerb sollte ein entsprechender "sozialer Nutzen" gegenüberstehen.

Daneben ist beabsichtigt, die Jamnitzerstraße umzugestalten und für den allgemeinen Fahrverkehr aufzulassen. Sie soll künftig nur dem Anlieger- und Fußgängerverkehr dienen.

Durch diese Planungsmaßnahme soll die Zugängigkeit der Anlage verbessert werden.

Die im Planungsbereich verbleibenden Fahrstraßen Obere Seitenstraße, Untere Seitenstraße und Mittlere Kanalstraße müssen verbreitert werden, um die Anlegung von öffentlichen Parkplätzen zu ermöglichen, die zur Deckung des aus den angrenzenden Baugebieten erwachsenden Bedarfs dienen.

Umwidmung und Neugestaltung werden auf das ganze umliegende Wohngebiet eine Reihe direkter Folgen und mittelbarer Nebenwirkungen haben, die für die Beurteilung der Effektivität der Planungsmaßnahme nicht außer Betracht gelassen werden sollten. Der Erfolg dieser Maßnahmen wird nicht zuletzt davon abhängen, in welchem Maße die öffentliche Planung durch konforme Privatinitiativen (Gebäuderenovierungen, Verbesserung der Wohnqualitäten und dgl.) gestützt und gefördert wird.

Bei Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erscheint es gerechtfertigt, den bedeutenden, im Interesse der Allgemeinheit liegenden Planungszielen, die der Verbesserung der Lebensqualität in diesem Stadtbereich dienen, den Vorrang gegenüber sonstigen privaten Nutzungsabsichten einzuräumen.

Vorhandene Festsetzungen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen die Ortspolizeilichen Vorschriften sowie Baulinien aus dem Jahre 1873.

Einzelheiten über die planungsrechtlichen Festsetzungen sind aus der Planbeilage "Aufzuhebende Festsetzungen" ersichtlich.

Flächengrößen und Wohneinheiten:

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 1,3 ha; davon sind:

Grünfläche - Parkanlage, Kinderspielplatz ca. 0,9 ha

Verkehrsfläche ca. 0,4 ha

Im Planungsbereich befinden sich derzeit ca. 114 Wohneinheiten. Die bestehende Bebauung muß bei Realisierung der Planung jedoch Zug um Zug abgebrochen werden.

Allgemeine Erläuterung des Baubestandes:

Das gesamte als Grünfläche ausgewiesene Areal umfaßt ca. 9000 qm. Davon sind 1040 qm unbebaute Fläche im öffentlichen Besitz, 655 qm unbebaute Fläche im Privatbesitz, 2500 qm mit 5 abbruchreifen Gebäuden und 4200 qm mit 12 zwei- dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Der überwiegende Teil (= 75 %) der Gebäude bzw. Wohnungen ist vor 1900 erbaut und nicht mit den notwendigen sanitären Anlagen ausgestattet.

In dem Block lebten am 30. 6. 1974 ca. 200 Einwohner. Es wurden insgesamt 11 kleinhandwerkliche Betriebe und Einzelhandelsläden registriert.

Trafostation:

Zur Versorgung der angrenzenden Baugebiete wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Die Lage der Trafostation kann beim derzeitigen Stand der Planung noch nicht fixiert werden. Beim Bau dieser Station wird versucht werden, sie in baulichen Anlagen, wie z.B. in einen Kiosk zu integrieren.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN

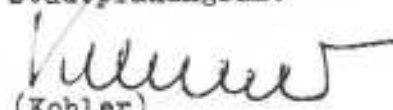
Die erforderlichen Grün- und Verkehrsflächen sollen möglichst über private Verhandlungen ins Eigentum der Stadt gebracht werden. Sollte eine Regelung auf privater Basis nicht erwirkt werden können, so sind entsprechende gesetzliche Verfahren, auch mögliche Enteignungsverfahren, nicht auszuschließen.

KOSTEN

Bei Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 5.380.000,- DM.

Nürnberg, den 10. 3. 1975

Stadtplanungsamt


(Kohler)
Oberbaudirektor