

B e s c h l u s s

Beilage:

zur Einladung für die 15.
Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 25.09.2003

Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4346 und frühzeitige Bürgerbeteiligung für ein Gebiet nördlich der Straße "Am Bruckweg" und östlich der Seckendorfstraße - Kornburg-Nord

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 25.09.2003

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4346 sollen in Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen von Kornburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen für den Eigenheimbau geschaffen werden.

Im Vorfeld der städtebaulichen Planungen wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt. Die Überprüfung der Auswirkungen auf die Umweltbereiche hat dabei ergeben, dass der geplante Eingriff – unter Beachtung konfliktmindernder Maßnahmen - als bedingt akzeptabel eingestuft wird und dass eine weiterführende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich wird.

Neben dem Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4346 soll gleichzeitig der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB herbeigeführt werden.

II. Beilagen

- Rahmenplan Plan Nr. 3 S - 07 / 03 vom 14. Juli 2003 (Variante 1)
- Rahmenplan Plan Nr. 3 S - 08 / 03 vom 14. Juli 2003 (Variante 2)
- Sachverhaltdarstellung
- Darlegungstext zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- UEP

III. **Beschlussvorschlag**
siehe Anlage

IV. **Herrn OBM** z. g. K.

V. **Referat VI**

Nürnberg,
Referat VI

Beilage:

Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4346 und frühzeitige Bürgerbeteiligung für ein Gebiet nördlich der Straße "Am Bruckweg" und östlich der Seckendorfstraße - Kornburg-Nord

Sachverhaltsdarstellung

Die Flächen in Kornburg-Nord, nördlich der Straße "Am Bruckweg", sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als landwirtschaftliche und sonstige Freiflächen dargestellt und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Entwicklungskonzept Nürnberg 2000 (EK 2000) wurde für diesen Bereich eine hohe Eignung für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen festgestellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP), der am 17. 07. 2003 in den Stadtplanungsausschuss eingebracht wurde, ist der Bereich nördlich des Bruckweges als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Kornburg und damit im äußersten Süden des Nürnberger Stadtgebiets an der Grenze zum Markt Wendelstein. Es wird begrenzt im Süden durch die Straße "Am Bruckweg" und den dort vorhandenen nördlichen Ortsrand, (Bebauungsplan Nr. 4186), im Westen durch die Seckendorfstraße (Staatsstraße 2406), im Norden durch den Gaulnhof Graben und im Osten durch den Reichswald, der in diesem Bereich als Bannwald geschützt ist.

Schon in den Jahren 1998 bzw. 1999 beantragte der Kornburger Ortssprecher die Behandlung von Schreiben des kath. Pfarramtes Maria Königin sowie der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde im Stadtplanungsausschuss zur Ausweisung weiterer Baugebiete in Kornburg-Nord und Kornburg-West (westlich der Seckendorfstraße), um eine Auslastung der vorhandenen Kindergärten zu gewährleisten.

Die neuen Wohnbauflächen sind ausnahmslos im Eigentum der Stadt. Trotz der Prioritätenverschiebung z.B. durch Post/Danzas, Asphaltmischanlage, Sachs-Hercules-Areal, Einzelhandel soll diese Aufgabe zeitnah bearbeitet und somit städtische Flächen auf den Markt gebracht werden. Deshalb wurde nach den Vergaberichtlinien und nach Zustimmung durch den Baureferenten ein externes Architekturbüro mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt.

Auf der Grundlage des gleichen, im Bebauungsplan festzusetzenden Erschließungsgerüsts sollen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwei Planungsvarianten zur Diskussion gestellt werden. Da nach wie vor in folgenden Segmenten des Wohnungsbaus eine intensive Nachfrage besteht, soll eine Variante mit überwiegend Reihenhausbauung, die zweite mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbauung entwickelt werden. Die Rahmenpläne zum Bebauungsplan Nr. 4346 - Plan Nrn. 3 S - 07/03 und 3 S - 08/03 jeweils vom 14.07.2003 - zeigen hierzu mögliche Baukonzepte auf. Grundsätzlich ist aber beabsichtigt, die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu treffen, dass Spielräume für Variationen möglich sind. Gleichzeitig soll der zukünftige Bebauungsplan dabei Raum bieten für die Bauung durch Bauträger, Bauherrengemeinschaften sowie Einzelbauherren.

Für die Entwässerung des zukünftigen Baugebietes wurde konzeptionell festgelegt. Das Schmutzwasser wird in Richtung Süden nach Kornburg (Schwarzachgruppe) abgeleitet, das Regenwasser wird in Richtung Norden dem Gaulnhof Graben zugeführt. Voraussichtlich wird eine Retentionsfläche im Bereich östlich der Seckendorfstraße erforderlich. Grundsätzlich ist ein wasserrechtliches Verfahren zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Grabenverlauf

notwendig. Das wasserrechtliche Verfahren sollte spätestens nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Rahmenpläne zum Bebauungsplan Nr. 4346, Plan Nrn. 3 S - 07 / 03 und 3 S - 08 / 03 jeweils vom 14. 07. 2003 sowie die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB und somit dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen.

Für das Verfahren zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet steht die Beschlussfassung zur Billigung im Stadtrat im Oktober 2003 in Aussicht. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Darstellungen des Entwurfes zur o.g. FNP-Fortschreibung.

Die Herauslösung des Bereiches Kornburg-Nord aus dem gesamtstädtischen Verfahren soll - abhängig vom Verfahrensfortschritt beim Bebauungsplan Nr. 4346 - erst im Rahmen der Beschlussfassung zur Billigung und öffentlichen Auslegung für die im Parallelverfahren aufzustellenden Bauleitpläne erfolgen.

Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung

Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

1. VORGESCHICHTE / PLANUNGSANLASS

Für ein Gebiet östlich der Seckendorfstraße und nördlich der Straße „Am Bruckweg“ (Kornburg Nord) soll der Bebauungsplan Nr. 4346 aufgestellt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Die Fläche am nördlichen Ortsrand von Kornburg ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als landwirtschaftliche und sonstige Freifläche dargestellt. Nachdem die Planungsziele zur Entwicklung einer Einfamilienhausbebauung mit dieser Darstellung nicht übereinstimmen, wird es erforderlich (Entwicklungsgebot gem. §8 Abs.2 BauGB), den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich im Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 BauGB zu ändern.

Nachdem der Stadtrat am 10.12.1997 das Verfahren zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet (FNP-neu) eingeleitet hat, sowie der Billigungsbeschluss im Stadtrat im Oktober 2003 in Aussicht genommen ist, wird es – abhängig vom Verfahrensfortschritt beim Bebauungsplan - erst im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum Parallelverfahren notwendig, den infragestehenden Bereich aus dem Gesamtstadtverfahren herauszulösen. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Darstellungen des Entwurfes zur o.g. FNP-Fortschreibung.

2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der jetzige nördliche Ortsrand von Kornburg mit dem einseitigen Anbau an der Straße „Am Bruckweg“ und der sehr heterogenen Bebauung verlangt einen städtebaulichen homogenen Abschluss. Dies soll durch eine weiterführende Wohnbebauung in Richtung Norden erreicht werden.

Das hierfür notwendige Gelände wird weitgehend landwirtschaftlich genutzt; Eigentümer ist die Stadt Nürnberg.

Das Gesamtareal ist nahezu eben, mit leichtem Gefälle nach Norden hin. Entlang des nördlichen Geltungsbereiches verläuft der Gaulnhofener Entwässerungsgraben mit Fließrichtung nach Westen.

Das Gebiet wird im Westen begrenzt von der anbaufreien Staatsstraße 2406 (Seckendorfstraße) und im Süden von der Straße „Am Bruckweg“. Beide Straßen weisen hohe Verkehrsaufkommen auf.

Baumbestand ist auf dem Gelände nicht vorhanden, jedoch verlangt der Gaulnhofener Graben planerische Rücksichtnahme und bietet Möglichkeiten für einen landschaftsgerechten Abschluss der Ortsentwicklung.

3. GENERELLE ZIELSETZUNG

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohnbebauung und deren Erschließung sowie die hierfür notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Das Planungskonzept soll mit der gewählten städtebaulichen Struktur anpassungsfähig sein, jedoch auch die Grundzüge der Planung für die Ausbildung des Ortsrandes sicherstellen. Lärmschutzmaßnahmen sind notwendig.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge, wobei die Straße „Am Bruckweg“ auf der Nordseite einen neuen Ausbaustandard mit Senkrechtparkplätzen und Baumstandorten erhält. Dies wird notwendig, um das vorhandene Wohngebiet auf der Südseite von einem permanenten Parkdruck des Pkw-Verkehrs zu entlasten. Andererseits soll auch ein gewisser Besucherverkehr aus dem neuen Baugebiet herausgehalten werden. Prinzipiell bilden die neuen Wege und Straßen ein Netz, das sich in die vorhandene Struktur einbindet. In mehreren fingerartig nach Norden abgehenden Stich-Wohnstraßen wird das neue Baugebiet erschlossen. Sie sollen als Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden und verbinden darüber hinaus einen in Ost-West-Richtung geplanten Fuß- und Radweg am nördlichen Ortsrand.

Der vorhandene Feldweg nach Worzeldorf bleibt in seiner bisherigen Funktion erhalten. Auf ihm soll weiterhin der landwirtschaftliche Verkehr abgewickelt werden können. Demzufolge teilt er den Wohnsiedlungsbereich in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich. Im östlichen Teil wird die vorhandene Anbindung an das Gewerbegebiet und der nach Osten verlaufende Waldweg in Richtung Ludwig-Donau-Main-Kanal planerisch aufgenommen. Die hier gewählte weitere Erschließung für die Wohnbebauung erfolgt einerseits mittels einer Straßenschleife gemäß Variante 1 oder als Kammstruktur mit Stichstraßen (Variante 2).

Private Stellplätze sind bei einer Einzel- und Doppelhausbebauung jeweils den Einzelgrundstücken zugeordnet, für die Reihenhäuser sind Sammelgaragen und Carport-Anlagen vorgesehen.

Zusätzlich befinden sich innerhalb des Baugebietes ca. 36 öffentliche Stellplätze. In der Straße „Am Bruckweg“ sind ca. 80 Senkrechstellplätze vorgesehen.

4.2 BEBAUUNG

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm der Seckendorfstraße und der Straße „Am Bruckweg“ stark belastet. Zur Staatsstraße 2406 wird daher der Lärmschutzwall von Süden her fortgeführt, von der Straße „Am Bruckweg“ sind die Erdgeschosse und Gärten durch Lärmschutzwände, die Obergeschosse der Häuser durch passiven Lärmschutz zu schützen. Von der Straße „Am Bruckweg“ soll generell keine Einzelhauserschließung erfolgen.

Das Nutzungskonzept des Rahmenplanes wird in 2 Varianten dargestellt. Variante 1 zeigt das Konzept mit der höheren Dichte durch prinzipielle 2-geschossige Reihenhausbauung auf eine Tiefe von 50 bis 70 m nördlich der Straße „Am Bruckweg“,

zum Ortsrand eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. In Variante 2 wird die Reihenhausbauung längs des „Bruckweges“ in Doppelhäusern aufgelöst.

In Variante 2 wird zudem die Möglichkeit der abschnittsweisen Erschließung sehr deutlich, jeweils im Bereich der privaten Oberflächenentwässerung von Süden nach Norden können Erschließungsquartiere getrennt werden.

Den Bauinteressenten sollen unterschiedliche Baumodelle aufgezeigt werden, die trotz gleich bleibender Erschließung möglich sind. Im östlichsten Quartier werden allerdings in den Varianten zwei unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten dargestellt, wobei in Variante 1 durch die Ausweisung von Reihenhäusern teilweise eine wesentlich dichtere Baustruktur gewählt wurde.

Eine räumliche Qualität soll durch die platzartige Gestaltung der Garagenhöfe jeweils an der Einfahrt zur Wohnerschließung entstehen. Unterstützt durch Baumpflanzungen werden die platzartigen Aufweitungen charakteristisch für dieses Wohngebiet werden.

Je nach Umsetzung der städtebaulichen Planung können im zukünftigen Baugebiet zwischen 160 und 186 Wohneinheiten für ungefähr 570 Einwohner geschaffen werden.

4.3 GRÜNKONZEPT

Das bandartige Grün im Straßenbereich „Am Bruckweg“ mit seinen Schwerpunkten an den eben beschriebenen Eingangsbereichen wird nach Norden über die aufgeweiteten Stich-Wohnstraßen verknüpft zur freien Landschaft. Auch am nördlichen Ende der Stiche werden durch die Pflanzung von 3-4 Bäumen jeweils Orientierungspunkte gesetzt. Das Grün des Ortsrandes soll auch im Baugebiet spürbar sein und wie die Erschließung selbst ein Charakteristikum für diese gewählte Ortsstruktur sein.

Ortsrandgestaltung:

Ortsränder sollen als deutliche Übergänge vom Siedlungsraum zur freien Landschaft ausgestaltet werden. Die lineare Struktur des geplanten Ortsrandes gliedert den vorhandenen Landschaftsraum zu den neu geplanten Siedlungsstrukturen. Er erfüllt somit eine landschafts- und stadtgestalterische Aufgabe zugleich. Die als Ortsrand erkennbare Linie oder der erlebbar lineare Freiraum definiert die Grenze von Räumen mit unterschiedlichen Nutzungen und stabilisiert das neu entstehende Landschaftsgefüge. Neben der landschafts- und stadtgestalterischen Aufgabe können durch eine sensible Ortsrandgestaltung Erholungs- und ökologische Ausgleichsfunktionen erfüllt werden. Vor dem bestehenden Kiefernwald im Osten des Planungsgebietes kann durch Vorpflanzung von Sträuchern auf der Ostseite zusätzlich ein Waldmantel entwickelt werden.

Ökologie:

Im nördlichen Grünzug wird der Regensammler das von Süden ankommende Regenwasser auffangen und zum Gaulnhofer Graben führen. Vor der Unterführung des Gaulnhofer Grabens an der Seckendorfstraße ist eine flache Regenwasserrückhalte mulde als Retentionsbecken - naturnah gestaltet - geplant. Das nördliche Grün ist als ökologische Ausgleichsfläche mit einer naturnahen Bepflanzung vorgesehen.

In Hinblick auf die Umwandlung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes in Sportflächen ist auf der Südseite entlang der geplanten Wohngebieterschließung ebenfalls ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Beilage

Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4346 und frühzeitige Bürgerbeteiligung für ein Gebiet nördlich der Straße "Am Bruckweg" und östlich der Seckendorfstraße - Kornburg-Nord

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses
vom 25. 09. 2003

öffentlicher Teil

- I. 1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, für das in den Rahmenplänen zum Bebauungsplan Nr. 4346 (Plan Nrn. 3 S - 07 / 03 und 3 S - 08 / 03 jeweils vom 14. 07. 2003) durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt ferner, dass der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Rahmenpläne zum Bebauungsplan Nr. 4346 (Plan Nrn. 3 S - 07 / 03 und 3 S - 08 / 03 jeweils vom 14. 07. 2003) sowie die schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zugrunde gelegt werden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: 4 Wochen

Neben der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg erfolgt eine Information der Medien, der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine Nürnbergs, sowie des Bürgervereins Nürnberg - Kornburg.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin: