

Gutachten

Beilage

zur Einladung für die 18. Sitzung
des Stadtplanungsausschusses
vom 11.12.2003

Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
Flächennutzungsplan: Änderung 2001.3
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4448
Bereich südlich der Neunhofer Hauptstraße und der Hornwaldstraße
und westlich der Oberen Dorfstraße

hier: Prüfung der Anregungen

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 11.12.2003

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche im Bereich südlich der Neunhofer Hauptstraße und der Hornwaldstraße und westlich der Oberen Dorfstraße zu Wohnzwecken geschaffen. Hier soll ein zusätzliches Angebot von attraktiver Wohnbebauung im Segment des Einfamilienhausbaus in Nürnberger Stadtrandlage entstehen, die dem andauernden Trend einer Abwanderung ins Umland entgegenwirken sollen.

Die vom Stadtrat am 23.01.2002 gebilligten Bauleitplan-Entwürfe wurden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.09.2003 bis einschließlich 08.10.2003 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen des Auslegungszeitraumes wurden Anregungen vorgebracht, die sich unter anderem gegen die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche richten. Vor allem wird die dem Gesamtstadtverfahren zum Flächennutzungsplan vorgezogene Umwidmung bemängelt.

Es wird vorgeschlagen, die Anregungen gemäß beiliegendem Gutachtenvorschlag zu prüfen.

II. Beilagen

Sachverhaltsdarstellung

III. Gutachtenvorschlag

siehe Anlage

IV. Herrn OBM

z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI

**Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
Flächennutzungsplan: Änderung 2001.3
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4448
Bereich südlich der Neunhofer Hauptstraße und der Hornwaldstraße
und westlich der Oberen Dorfstraße**

hier: Prüfung der Anregungen

Sachverhalt

Die vom Stadtrat am 23.01.2002 gebilligten Entwürfe der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan: Änderung 2001.3 und Bebauungsplan Nr. 4448) haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.09.2003 bis einschließlich 08.10.2003 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden die nachstehend aufgeführten Anregungen vorgebracht. Sie sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Das Originalschreiben befindet sich in der Bebauungsplan-Akte, die in den Sitzungen des Stadtplanungsausschusses und Stadtrates aufliegt, und dort sowie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 307 (3. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann.

Die fristgerecht eingegangenen Anregungen sind zu prüfen; das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Anregungen vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. gemäß Schreiben vom 18.09.2003

1. Der Bund Naturschutz kann einer weiteren Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Neunhof unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden nicht zustimmen. Insbesondere wird die Bebauung mit Einfamilienhäusern abgelehnt. Im Hinblick auf das Baugebiet Neunhof-Nordwest wird kein weiterer Bedarf für ortsansässige Wohnungssuchende gesehen. Für die dem Gesamt-FNP vorgezogene Durchführung von Verfahren besteht kein Bedarf - zumal erhebliche Wohnbauflächenpotentiale in Nürnberg vorhanden sind - und stellt den Sinn des Gesamtstadtverfahrens in Frage.
2. Die Zerstörung des Knoblauchlandes als einem kleinräumig strukturierten Gemüseanbaugebiet, auf dessen landwirtschaftliche Nutzung zahlreiche Tierarten angewiesen sind, wird aus Naturschutzsicht abgelehnt. Das wertvolle Ackerland trägt zur Nahversorgung der Stadt Nürnberg bei und damit den Zielvorstellungen der Agenda 21 Rechnung. Zudem wird diese Siedlungsentwicklung eine Verbindung der Ortsteile Neunhof und Kraftshof bewirken, die den Zielen des Regionalplans und durch die Zerstörung von Landschaftskorridoren den Vorgaben des Biotopverbunds widerspricht.
3. Weiter wird statt der vorgesehenen Entwässerung im Mischsystem die Festsetzung eines Trennsystems im Bebauungsplan neben der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und Grauwassernutzung gefordert. Daneben sollte die Einrichtung von Anlagen zur Nutzung alternativer Energieträger wie Photovoltaik und Warmwassererzeugung und die entsprechende Ausrichtung von Dachflächen im Bebauungsplan vorgesehen werden.
4. Kritisiert wird die zusätzliche Verkehrsbelastung bedingt durch mangelnde ÖPNV-Anbindung und fehlende Infrastruktur vor Ort, die mit einer Zunahme der Belastung durch Lärmimmissionen verbunden ist.

Die Bauflächenausweisung wird kategorisch abgelehnt und die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche gefordert.

**Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
Flächennutzungsplan: Änderung 2001.3
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4448
Bereich südlich der Neunhofer Hauptstraße und der Hornwaldstraße
und westlich der Oberen Dorfstraße**

hier: Prüfung der Anregungen

Gutachten

des Stadtplanungsausschusses

vom 11.12.2003

öffentlicher Teil

- I. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die zum Flächennutzungsplan: Änderung 2001.3 und zum Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4448 vorgebrachten Anregungen und empfiehlt dem Stadtrat, diese mit folgendem Ergebnis zu prüfen:

Anregungen vom Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Die vorgebrachten Anregungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan Änderung 2001.3: Bereich südlich der Neunhofer Hauptstraße und der Hornwaldstraße und westlich der Oberen Dorfstraße können nicht berücksichtigt werden.

1. Unbestritten besteht die Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden. Erreicht werden kann dies einerseits durch den Einsatz von flächensparenden Siedlungsformen, andererseits durch die Förderung der Innenentwicklung. Dennoch muss in gewissem Umfang auch weiterhin Raum für die Siedlungsform Einfamilienhaus und in geringem Maße auch für freistehende Einfamilienhäuser bereitgestellt werden, um der Abwanderung der Bauwilligen in umliegende Gemeinden entgegenzuwirken. Dazu ist auch ein Angebot von Flächen in den Randbereichen erforderlich. Zudem ist trotz aller Anstrengungen die vollständige Aktivierung von vorhandenen Bauflächenpotentiale nicht möglich. Potentiale werden erfahrungsgemäß nicht in vollem Umfang bebaut, sondern aus unterschiedlichen Gründen zurückgehalten. Die bau- und planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Mobilisierung dieser Flächen greifen nicht in ausreichendem Umfang.

Das Recycling innerstädtischer Brachflächen sowie die Aktivierung von Konversionsflächen erfordert zudem einen hohen Koordinierungs- und Verwaltungsaufwand der ungleich höher und zeitaufwendiger ist als bei der Mobilisierung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich. Außerdem sind die bereits erschlossenen Flächen in der Nachverdichtung, der Brachflächenaktivierung und der Baulückenfüllung die teuersten Grundstücke, die oftmals aufgrund des hohen Grundstückspreises nicht der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden können. Mobilisierungshindernisse sind oft nur durch hohen finanziellen Einsatz der öffentlichen Hände, einschließlich des Erwerbs der Liegenschaft, zu lösen (z.B. bei Anwendung des Baugebots). Im Bereich Neunhof-Südwest war hingegen keine weitere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen durch die Eigentümer beabsichtigt.

Dies alles zeigt, dass ein völliger Verzicht auf die Entwicklung neuer Bauflächen nicht möglich ist. Die Innenentwicklung und die Erschließung neuer Bauflächen muss gleichzeitig und gleichgewichtig erfolgen.

Zudem sind Bauleitpläne nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Teilbereichsverfahren zur vorgezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes wurden und werden aus dem Gesamtstadtverfahren nur dann herausgelöst, wenn dies im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Hinblick auf konkrete Planungsvorhaben zwingend erforderlich ist.

Nachdem der Entwurf zur FNP-Fortschreibung für das gesamte Stadtgebiet diese Entwicklung ebenfalls berücksichtigt, erschien es gerechtfertigt, das Änderungsverfahren im Bereich Neunhof gesondert durchzuführen und aus dem Gesamtstadtverfahren herauszulösen.

2. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan Änderung 2001.3: Bereich südlich der Neunhofer Hauptstraße und der Hornwaldstraße und westlich der Oberen Dorfstraße auf Basis des Darstellungsstandards des Flächennutzungsplanes 1969 entsprechen vom Grundsatz den künftigen Ausweisungen im Gesamt-FNP.

Dort stehen als Möglichkeiten zur Umsetzung des regionalplanerischen Trenngrüns die Freiflächenkategorien des Flächennutzungsplan-Darstellungskatalogs zur Verfügung. Eine Kennzeichnung als Trenngrün ist nicht beabsichtigt. Zwischen Neunhof und Kraftshof soll weiterhin Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, am westlichen Ortsrand von Neunhof zudem eine Ortsrandgestaltung. Beides soll die Trennung zwischen den Ortsteilen gewährleisten. Im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. bei der Änderung 2001.3: Bereich südlich der Neunhofer Hauptstraße und der Hornwaldstraße und westlich der Oberen Dorfstraße können diese Präzisierungen auf Grund des geringeren Darstellungsstandards noch nicht vorgenommen werden.

Dass im Bereich südlich der Neunhofer Hauptstraße und der Hornwaldstraße und westlich der Oberen Dorfstraße durch die geplante Siedlungserweiterung eine Betroffenheit der Kulturlandschaft und eine Beanspruchung von natürlichen Ressourcen vorliegt, wird nicht bestritten. Ebenso unbestritten ist der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. In Abwägung aller Vorgaben wird im Hinblick auf die zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Ortsteils der Inanspruchnahme der Flächen für eine Wohnnutzung zusammenfassend der Vorrang eingeräumt. Um das Zusammenwachsen der Ortsteile Neunhof und Kraftshof zu verhindern, wird durch eine entsprechende Gestaltung des Ortsrandes die Grenze der Siedlungsentwicklung abschließend definiert.

3. Der Anregung bezüglich dem Einbau von alternativer Energieträgern wird dadurch Rechnung getragen, dass keine bestimmte Dachform und keine Firstrichtung festgesetzt wurde. Eine optimale Dachausrichtung zum Einbau einer Photovoltaik- oder Solaranlage ist somit gegeben. Auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage kann den Anregungen, wonach Vorgaben zur Nutzung regenerativer Energien in der Bebauungsplan-Satzung aufzunehmen sind, nicht Rechnung getragen werden.

Eine umweltschonende Optimierung von Heizungsanlagen sowie die Nutzung alternativer Energieträgern bleibt der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten. Auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage ist die Festsetzung von umweltfreundlichen Heizungsanlagen im Bebauungsplan nicht möglich.

Bezüglich der Anregung zur Regenwasserversickerung und –nutzung wird mitgeteilt, dass die Beseitigung von Abwasser in Nürnberg durch die Entwässerungssatzung (EWS) geregelt ist. Diese bestimmt in § 4 Abs. 3 Nr. 3 EWS, dass ein Anschluss- und Benutzungsrecht dann nicht besteht, wenn „eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist“. Bei diesem Sachverhalt sind ergänzende Regelungen durch Bebauungsplan nicht erforderlich. Eine Klärung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Entscheidung, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser z.B. für Toilettenspülung zu nutzen, bleibt dem Bauherrn bzw. Betriebsinhaber vorbehalten.

4. Im Ortsteil Neunhof ist von einer relativ großen Verkehrsbelastung auszugehen, die vor allem auch durch den Durchgangsverkehr in die umliegenden Landgemeinden erzeugt wird. Eine schwerwiegende Zunahme des Verkehrs in der Ortsmitte wird durch das neue Wohngebiet jedoch nicht entstehen, da die unmittelbare Anbindung über Neunhofer Hauptstraße und Moosäckerstraße an die Erlanger Straße besteht.

Sicher ist die Anbindung an die Innenstadt nicht optimal, jedoch aber auch nicht schlechter einzustufen als beispielsweise in Großgründlach. Bei Realisierung der Stadtbahn nach Erlangen wird eine wesentliche Verbesserung der Anbindung erreicht.

Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Ortsteil Neunhof mit Bäcker und Metzger sowie einigen „ab-Hof-Verkaufsstellen“ mit entsprechendem Angebot sichergestellt. Ein optimales Angebot ist auch in anderen Randgebieten im Nürnberger Stadtgebiet nicht gegeben.

Dem Argument einer Zunahme der Lärmimmissionen wird entgegnet, dass durch die beabsichtigte Ausweisung der Wohnflächen eine über das bisherige Maß hinausgehende unzumutbare Belastung im Ortsteil Neunhof nicht zu erwarten ist. Auf Grund der Lage außerhalb der Fluglärmmzonen des Nürnberger Flughafens, die im Regionalplan enthalten sind, sind keinerlei diesbezügliche Einschränkungen für die Bauleitplanung in diesem Bereich zu berücksichtigen. Der Individualverkehr wird, wie bereits oben erwähnt, hauptsächlich in westlicher Richtung abfließen und keine wesentliche Mehrung des Verkehrs in Neunhof mit sich bringen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Planung des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

II. Referat VI/Stadtratssitzung

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin:

Beilage:

**Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
Flächennutzungsplan: Änderung 2001.3
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4448
Bereich südlich der Neunhofer Hauptstraße und der Hornwaldstraße
und westlich der Oberen Dorfstraße**

hier: Prüfung der Anregungen

Beschluss

des Stadtrates

vom 17.12.2003

öffentlicher Teil

- I. Der Stadtrat prüft die zum Flächennutzungsplan: Änderung 2001.3 und zum Bebauungsplan Nr. 4448 vorgebrachten Anregungen entsprechend dem im Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 11.12.2003 festgestellten Ergebnis.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Planung des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

- II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin: