

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NÜRNBERG

ÄNDERUNG 2001.1

BEREICH ZWISCHEN DER UNTEREN DORFSTRASSE, DEM
IRISWEG UND ÖSTLICH DER SCHLEIFWEGÄCKER

HAUPTPLAN



0 100 200 300 400 500

ZEICHENERKLÄRUNG



ÄNDERUNGSBEREICH



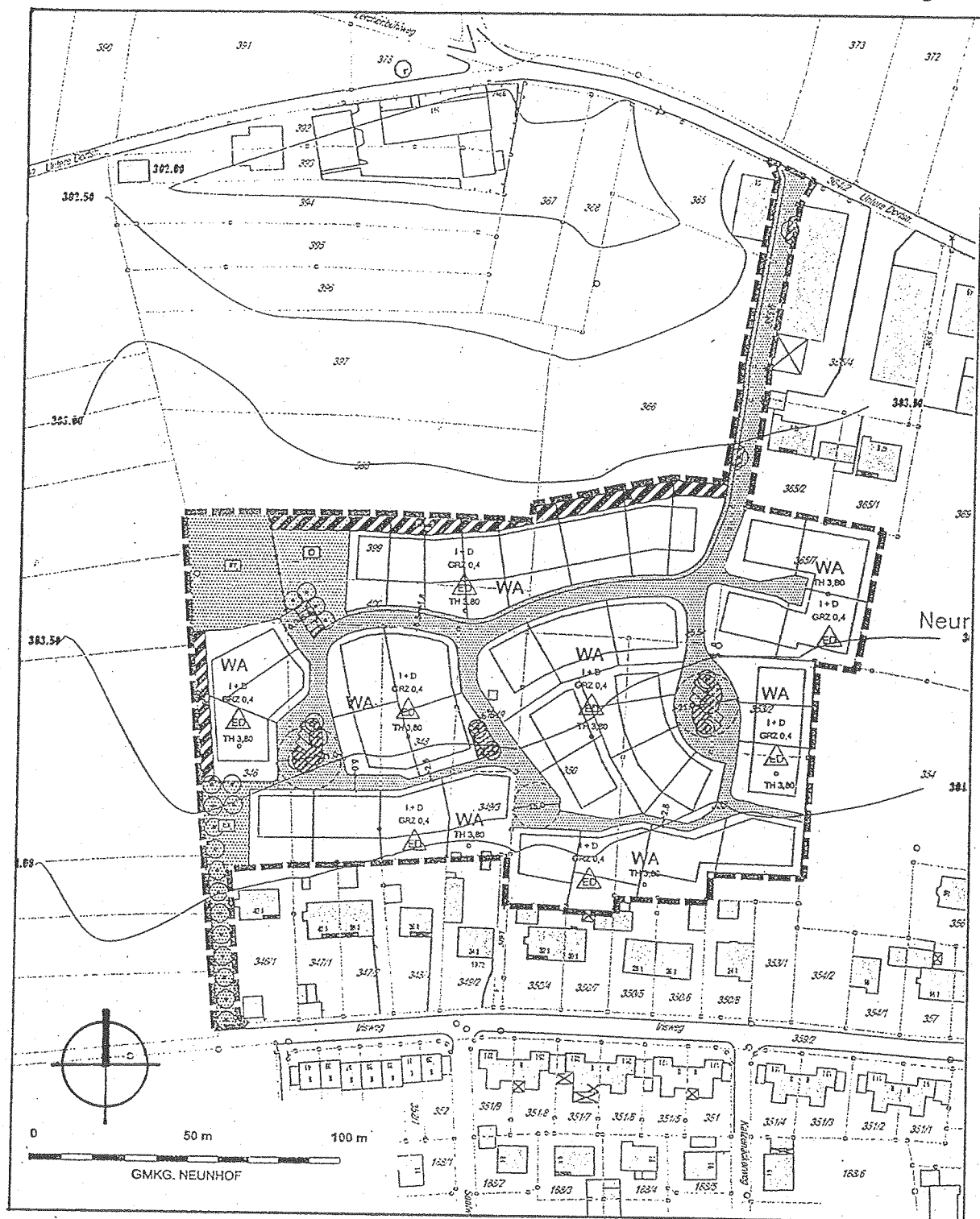
WOHNBAUFLÄCHE

NÜRNBERG, 09.01.2001
STADTPLANUNGSAMT

Bandilla

BANDILLA
STADTDIREKTOR

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4447 für ein Gebiet zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifwegäcker



— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadtplanungsamt Nürnberg

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg
Änderung 2001.1:
Bereich zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der
Schleifwegäcker

Erläuterungsbericht

Nürnberg, 22.07.2002
Baureferat

Stadtplanungsamt

1. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Anlass

Mit Beschluss vom 10.12.1997 hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) für das gesamte Stadtgebiet eingeleitet. Parallel zu den notwendigen Untersuchungen wurden in Form von Runden Tischen und im Sinne einer offenen Planung die Bürger in den Stadtteilen an der Planung beteiligt. Im Rahmen des Runden Tisches in Neunhof am 18.03.1998 wurde von Bürgerinnen und Bürgern der Wunsch geäußert, im Bereich zwischen Irisweg und Unterer Dorfstraße Wohnbauflächen im FNP neu darzustellen.

Im Hinblick auf die Gesamtfortschreibung des FNP wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 28.01.1999 die Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Entwicklung des Ortsteils Neunhof beschlossen. Das Gesamtkonzept ging zunächst von einer vollständigen Siedlungsentwicklung zwischen Irisweg und Unterer Dorfstraße aus, wurde im Zuge einer Vorabklärung mit Trägern öffentlicher Belange dann aber auf eine südliche Arrondierung reduziert. Am 10.06.1999 beschloss der Stadtplanungsausschuss, dass diese modifizierte Planungslösung Grundlage für die Gesamtfortschreibung des FNP sowie für die Erstellung von Bebauungsplänen sein soll.

Auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes Neunhof wurde für den Bereich zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifwegäcker das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4447 eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4447 landwirtschaftliche und sonstige Freifläche dar. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4447 liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht vor. Es wird daher notwendig, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich zu ändern.

1.2 Abwicklung des Verfahrens

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141), zuletzt geändert durch das am 01.01.1999 in Kraft getretene Gesetz vom 05.10.1994 (BGBl.I S. 2866).

Bebauungsplan

Am 14.10.1999 wurde vom Stadtplanungsausschuss die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4447 und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Mit der vorgelegten Planung soll der Rahmen für die Rechtsgrundlage für eine der Größe und Situation von Neunhof angepasste Eigenentwicklung und Ortsabrundung geschaffen werden. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 22 vom 03.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 08.11.1999 bis einschließlich 09.12.1999 auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 4447.

Am 30.03.2000 wurde vom Stadtplanungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen und beschlossen, das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4447 - in Abwägung der eingebrachten Anregungen - auf der Grundlage der überarbeiteten und weiterentwickelten Planung fortzuführen. Die veränderte Planung beinhaltet eine städtebauliche Figur, die den Geltungsbereich etwas nach Norden erweitert. Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 08 vom 19.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Flächennutzungsplan

Nachdem der Stadtrat bereits am 10.12.1997 das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP eingeleitet hat, wird es im Interesse einer zeitnahen Schaffung des Planungsrechtes notwendig, den in Frage stehenden Bereich aus dem Gesamtstadtverfahren herauszulösen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4447 durchgeführt werden.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund des Verfahrens zur FNP-Fortschreibung für das gesamte Stadtgebiet. Im Rahmen des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des FNP wurde in der Zeit vom 29.01.2001 bis einschließlich 26.03.2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurde der FNP-Vorentwurf des Gesamtstadtverfahrens mit Schreiben vom 08. bzw. 09.02.2001 den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet. Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen vorgetragen, die inhaltlich den Bereich zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifwegäcker betreffen.

Die Äußerungen und Stellungnahmen zum FNP-Vorentwurf des Gesamtstadtverfahrens beinhalten ablehnende Positionen sowohl zum Gesamtumfang der in Neunhof vorgesehenen Siedlungsentwicklung als auch bezogen auf den Bereich zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifwegäcker. Als Begründung wurden insbesondere fehlende Ortsverträglichkeit, die Betroffenheit der Kulturlandschaft, der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, Eingriffe in Boden, Grundwasser und Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt sowie fehlende Infrastruktureinrichtungen genannt.

Dass im Bereich zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifwegäcker 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, der für den reduzierten Umgriff jedoch einvernehmlich mit den Vertretern der Landwirtschaft abgeklärt wurde. In Abwägung aller Vorgaben wird im Hinblick auf die zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Ortsteils der Inanspruchnahme der Flächen für eine Wohnnutzung zusammenfassend der Vorrang eingeräumt.

Der Beschluss zur Herauslösung aus dem Gesamtstadtverfahren der FNP-Fortschreibung sowie der Beschluss zur Billigung der Bauleitplan-Entwürfe wurde nach Vorbehandlung durch den Stadtplanungsausschuss am 31.05.2001 in der Sitzung des Stadtrates vom 27.06.2001 der Beschluss zur Billigung der Bauleitplan-Entwürfe eingeholt.

Der Beschluss zur Billigung der Bauleitplan-Entwürfe wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 9 vom 02.05.2002 bekannt gemacht, der Beschluss zur Herauslösung des Flächennutzungsplanes -Änderung 2001.1 im Amtsblatt Nr. 10 vom 15.05.2002.

In der Zeit vom 10.05. bis einschließlich 10.06.2002 erfolgte die gemeinsame öffentliche Planauslegung. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Nach Vorbehandlung im Stadtplanungsausschuss vom 19.09.2002 soll daher in der Sitzung des Stadtrates am 25.09.2002 die abschließende Behandlung (3. Beschluss) der Bauleitpläne erfolgen. Danach soll der Flächennutzungsplan: Änderung 2001.1 der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung zugeleitet werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nur den Hauptplan. Die Teilpläne 1 - Schutzbereiche, 2 - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und 3 - Energieversorgung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird in den Teilplänen 1 - 3 in unveränderter Form beibehalten.

2. Inhalt der Änderung

2.1 Künftige Darstellung und Nutzung

Der Bereich zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifweg-acker soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der zur Änderung vorgesehene Bereich als landwirtschaftliche und sonstige Freifläche dargestellt.

Mit der vorgesehenen Entwicklung von Wohnbauflächen soll in Neunhof für das Segment der Einfamilienhausbebauung zusätzliches Bauland geschaffen werden. Ziel ist es, ein ausreichendes Angebot für Wohnungssuchende, vor allem Ortsansässige, zu schaffen und damit der hohen Abwanderung in das Umland sowie den damit verbundenen negativen Auswirkungen entgegenzuwirken.

Der Bereich zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifweg-acker kann als grundsätzlich geeignet für Wohnbebauung eingestuft werden. Die Grundstückseigentümer im Planungsbereich haben ihre Bereitschaft signalisiert, unter Koordination eines Planungsträgers einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Nürnberg gemäß § 11 BauGB zu schließen.

Die neuen Wohnbauflächen schließen an die bestehende Bebauung von Neunhof an und stellen eine maßvolle Abrundung des Ortsteils dar. Der zukünftige Ortsrand soll mit einer entsprechenden Anpflanzung als Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden. Im nordwestlichen Teil des Bereiches soll durch den Bebauungsplan eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und Streuobstwiese festgesetzt werden.

Nachdem im Flächennutzungsplan nur die übergeordnete Art der Bodennutzung dargestellt wird, erfolgt keine gesonderte Darstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünfläche. Die Grünfläche wird entsprechend der umgebenden geplanten Bebauung und der überwiegenden Art der Bodennutzung in die Darstellung als Wohnbaufläche miteinbezogen.

Das Änderungsverfahren 2001.1 orientiert sich an der Darstellungssystematik des wirksamen Flächennutzungsplanes. Dementsprechend erfolgt keine gesonderte Darstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Ortsrandeingrünung. Im Zuge des Gesamtstadtverfahrens zur Fortschreibung des FNP soll die geplante Eingrünung des Baugebietes symbolisch als Ortsrandgestaltung dargestellt werden.

2.2 Lärmschutz

Nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4447 befindet sich ein Landmaschinenbetrieb. Mögliche Auswirkungen des davon ausgehenden anlagenbedingten Lärms auf die geplanten Wohnbauflächen müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.

2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Soweit durch die Inanspruchnahme von Freiflächen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB nicht vermieden werden können, sind sie durch geeignete Festsetzungen bzw. Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Weitere Erläuterungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4447, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

BEBAUUNGSPLAN – SATZUNG NR. 4447

Die Stadt Nürnberg erläßt gemäß Beschluß des Stadtrates vom
aufgrund von:

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt am 16. Januar 1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),
- Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532),
- Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532),
- Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140),

folgende

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

§ 1

Für ein Gebiet zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifwegäcker wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

2. Gestaltung

- 2.1. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 2.2. Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad. Sie dürfen in der Länge einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von max. 1,50 m aufweisen. Bei Dächern bis 45 Grad Neigung sind die Gauben mit gerader oberer Abdeckung auszuführen, bei steileren Dächern können Schleppdächer oder flachgeneigte Giebeldächer ausgebildet werden. Der obere Abschluß der Gaube muß mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.
- 2.3. Aneinandergrenzende Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind gestalterisch anzugleichen.

- 2.4. Entlang der Seitenwände von Garagen, die an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, ist eine Abpflanzung mit einer Breite von 50 cm vorzusehen (außer Ein- und Ausfahrten).

3. Nebenanlagen

Im Planungsgebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig. Pro Baugrundstück ist je ein Gerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 6 qm für das Abstellen von Gartengeräten zulässig.

4. Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Grünordnung Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

- 5.1 Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubgehölze sind als Hochstämme mit einem Stammumfang (STU) von mind. 20-25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.2 In den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zwei- bis dreireihige freiwachsende, gemischte Hecken aus laubabwerfenden, standortheimischen Arten anzulegen.

Für die Dichte der Bepflanzung gilt:

- Pflanzabstand Sträucher 1x1 m; Qualität: Strauch 2x verpflanzt, 60-100cm hoch
- pro angefangenen 30 qm ist ein Strauch durch einen Hochstamm bzw. Heister zu ersetzen; Qualität: Hochstamm Stammumfang mind. 12-14 cm oder Heister mind. 150-200 cm hoch

- 5.3. Stellplätze und Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

- 5.4. Flach- und flachgeneigte Dächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

§ 3

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt teils im mittleren, teils im äußeren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieser Bereiche gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1a und 1b.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4447 für ein Gebiet zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifwegäcker

Der Stadtplanungsausschuß der Stadt Nürnberg hat für ein Gebiet zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifwegäcker die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4447 beschlossen.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften.

Zuständig für die Aufstellung von Bauleitplänen ist die Gemeinde.
Das Verfahren selbst ist den §§ 1-10 BauGB geregelt.

Anlaß zur Aufstellung

Mit Beschluß des Stadtrates vom 10.12.1997 wurde das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) eingeleitet. Zahlreiche Veranstaltungen in Form sogenannter „Runder Tische“ wurden im Jahre 1998/1999 durchgeführt, um Wünsche und Anregungen von Bürgern, Meinungsträgern und Trägern öffentlicher Belange entgegenzunehmen und einen Interessenausgleich zu erreichen.

Die öffentlichen Belange mit den Interessen der Eigentümer und Anwohner in Einklang zu bringen, war Gegenstand mehrerer öffentlicher Erörterungen. Erschließung und Umgriff des Planungsgebietes wurden am 10.08.1999 vorerst abschließend erörtert.

Auf Grundlage des vom Stadtplanungsausschusses (AfS) am 10.06.1999 beschlossenen Gesamtkonzeptes für die Entwicklung des Ortsteils Neunhof soll mit der vorliegenden Planung die Rechtgrundlage für eine der Größe und Situation von Neunhof angepaßte Eigenentwicklung und Ortsabrundung geschaffen werden.

Am 14.10.1999 beschloss der Stadtplanungsausschuß die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4447 und die frühzeitige Bürgerbeteiligung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4447 landwirtschaftliche und sonstige Freifläche dar. Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4447 liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, demnach nicht vor. Es wird daher not-

wendig, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich zu ändern.

Nachdem der Stadtrat bereits am 10.12.1997 ein Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet eingeleitet hat, wird es notwendig, den in Frage stehenden Bereich aus dem Gesamtstadtverfahren herauszulösen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Situation im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Nürnberg im Knoblauchsland, am nordwestlichen Rand des Ortsteils Neunhof, ca. 2 km südlich der Autobahnanschlusstelle Erlangen/Tennenlohe und ca. 1 km östlich der Bundesstraße B4.

Die zur Planung anstehenden Flächen in einer Größe von ca. 2,6 ha werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die südlich angrenzenden Bauflächen sind von einer aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Nördlich an der Unteren Dorfstraße sind drei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Die Grundschule „Schule im Knoblauchsland“ befindet sich südlich der Neunhofer Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 800 m. Private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Neunhof (ca. 5 Gehwegminuten). Mit einer Buslinie ist das Planungsgebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Das Baugebiet liegt östlich der Schleifwegäcker zwischen den an die Untere Dorfstraße angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den rückwärtigen Grundstücken der Gebäude am Irisweg. Das Gebiet grenzt somit an die offene landwirtschaftliche Flur an und bildet einen neuen Ortsrand im Nordwesten von Neunhof.

- Gesamtfläche des Geltungsbereichs: ca. 2,60 ha 100,0 %
- Fläche Wohngebiet allgemein (WA) ca. 1,88 ha 72,3 %
- Verkehrsflächen gesamt ca. 0,44 ha 16,9 %
- Öffentliche Grünflächen ca. 0,28 ha 10,8 %
(incl. Kinderspielfeld, Verkehrsleitgrün,
öffentliche Flächen zum Ausgleich nach §1a BauGB)

- Zahl der Einzelhäuser 25
- Zahl der Doppelhäuser 14
- geschätzte Einwohnerzahl ca. 135 EW
(bei ca. 2,3 EW/WE und geschätzten 1,5 WE pro Grundstück)

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4447 ist die Schaffung von Baurecht nach § 30 BauGB.

Das Planungsgebiet im Nordwesten des Ortsteils Neunhof dient der Schaffung von Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung und für Neuzuzüge. Die Stadt Nürnberg kommt mit der Ausweisung dieses Wohngebietes ihrer Verpflichtung nach, für ausreichendes Wohnbauland zu sorgen.

Im Hinblick auf die zahlreich geführten Erörterungen bezüglich Art und Maß der angestrebten Nutzung ist der Planungsentwurf als vertretbarer Kompromiß zu werten, der keine erkennbaren unzumutbaren Auswirkungen vor Ort haben wird.

Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Gelände ist, wie auch seine nähere Umgebung, nahezu eben mit einer leichten Neigung nach Norden und einer Höhenlage von 303 bis 304 m über NN. Gegenüber der bestehenden Bebauung im Süden (am Irisweg), liegt die Planfläche im Südwesten ca. 1,5 m und im Südosten ca. 0,80 m unterhalb des aufgeschütteten Geländes. Die Fläche ist derzeit ackerbaulich genutzt. Zu beachten ist der derzeitige Grundwasserflurabstand von 1,5 bis 3 m. Zur Untersuchung des Baugrundes wurde am 20.06.2000 ein Bodengutachten durch das Geotechnische Institut Dr. Gründer angefertigt. Demnach besteht der Untergrund überwiegend aus sandigem Material. Grundwasser wurde in Form von Schichtenwasser in geringer Tiefe festgestellt. Eine Wasserhaltung und Abdichtung von Gebäuden gegen drückendes Wasser sind daher notwendig. Kanal- und Straßenbaumaßnahmen können in üblicher Bauweise durchgeführt werden. Der Boden ist für eine Versickerung weniger bzw. nicht geeignet.

Gestaltung

Die vorliegende Planung für das Baugebiet orientiert sich in Größe und Struktur an der ortspezifischen Situation in Neunhof. Durch die aufgelockerte, organische, reizvolle städtebauliche Struktur und der Mischung von Einzel- und Doppelhäusern soll eine dem städtebaulichen Umfeld angepaßte Eigenentwicklung und Ortsabrundung erreicht werden.

Der neue Ortsrand im Norden und Westen der Baugebietes wird durch einen Gehölzstreifen gebildet. Im Nordosten schafft eine Streuobstwiese den Übergang zur landwirtschaftlichen Flur.

Erschließung und Verkehrskonzept

Die Erschließung des gesamten Planungsgebietes erfolgt über eine Stichstraße von Norden von der Unteren Dorfstraße her. Eine weitere verkehrliche Belastung des Wohngebietes am Irisweg wird dadurch vermieden. Das Innere des Baugebietes erschließt die Hauptzufahrtsstraße von Norden, die in einen Wendehammer mündet. Alle Abzweige von der Haupterschließungsachse sind ebenso Stichstraßen mit Wendehämmern. Die Fahrbahnbreite ist auf der Grundlage der EAE 85/95 mit 5,5 m als Straße mit Gegenverkehr im Begegnungsfall PKW/LKW bzw. Müllfahrzeug bei unverminderter Geschwindigkeit festgelegt. Für die Hauptachse ist eine Gesamtbreite des Straßenraums von 7 m vorgesehen, wobei 5,5 m auf die Fahrbahn und 1,5 m auf den begleitenden Gehweg entfallen. Die Wendehämmer sind auf die Befahrbarkeit eines 3-achsigen Fahrzeuges ausgelegt.

Die Fuß-/Radwege innerhalb des Baugebietes haben eine Breite von 2,5 m.

Entlang der Seitenwänden von Garagen, die an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, wird ausgenommen deren Ein- und Ausfahrten, eine Abpflanzung mit einer Breite von 50 cm vorgesehen.

Zur Verkehrsberuhigung sind in der Einfahrt zum Baugebiet zwei Fahrbahnverengungen eingeplant. Die Verengungen durch Baumscheiben mit einer Breite von 1,80 m erfolgen jeweils einseitig und bewirken somit eine eindeutige Verkehrsführung. Die nördliche Fahrbahneinengung im Bereich der zwei bestehenden Gebäude bewirkt eine Abbremsung des ausfahrenden Verkehrs, so daß ein Rückstau wartender Fahrzeuge auf die übergeordnete Straße verhindert wird. Die direkt am Baugebiet eingeplante Verengung dagegen ermöglicht einen zügigen Verkehrsfluß der aus dem Wohngebiet herausfahrenden Fahrzeuge. Durch die versetzte Anordnung der Einbuchtungen wird in beiden Fahrtrichtungen eine Geschwindigkeitsverringerung erreicht.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist gesichert und erfolgt durch den Zweckverband Knoblauchsland.

Bei der Wasserversorgung muß weiterhin der vorbeugende Brandschutz berücksichtigt werden. Für das Baugebiet ist eine Löschwasserversorgung nach DVGW 405 sicher zu stellen. Überfluthydranten sind in einem Abstand von 80m – 100m mit einer Wasserlieferung von 96m³/h vorzusehen.

Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Ein Trennsystem konnte aufgrund der Problematik des hohen Grundwasserstandes, der Notwendigkeit von Grunddienstbarkeiten sowie der erheblichen höheren Kosten nicht weiterverfolgt werden. Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs und des Abwasseraufkommens werden empfohlen. Es wird den Bauherren empfohlen, das auf

Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und erst im Überlauf in die öffentliche Entwässerung einzuleiten. Oberflächenwasser von Weg- und Terrassenflächen sollte gleichfalls auf dem jeweiligen Grundstück in der Vegetationsfläche versickert werden. Alle nicht überdachten Stellplätze und Garagenzufahrten sollten mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Das Planungsgebiet wird durch ein Mischsystem entwässert. Die Wahl zugunsten des Mischsystems wird wie folgt begründet:

- Die Überleitung des Regenwasserkanals in den Vorfluter kann nur über privaten Grund erfolgen.
- Aufgrund der Anschlußhöhen der Dachabläufe im Baugebiet gegenüber dem Pegelstand des Lachgrabens, ist insbesondere bei Hochwasserführung Rückstau im Baugebiet möglich.
- Um die Einleitung umweltgefährdender Stoffe in den Lachgraben zu vermeiden, ist ein Rückhaltebecken anzulegen. Der geringe Flurabstand zum Grundwasser widerspricht der Zielsetzung oberflächennahes Niederschlagswasser unverschmutzt und ohne Beeinträchtigung des Grundwassers einzuleiten. Die Lage eines Rückhaltebeckens auf privater Fläche erschwert die Flächenbereitstellung.
- Die geschätzten Baukosten belaufen sich beim Trennsystem auf ca. 570.000 €, beim Mischsystem auf ca. 340.000 €.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgung ist nach entsprechender Netzerweiterung gewährleistet.

Die Stromversorgung soll über das Ortsnetz erfolgen. Eine Transformatorenstation für das Planungsgebiet ist nicht notwendig, wenn keine Speicherheizungen für die Neubauten vorgesehen sind.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig.

Aus gestalterischen Gründen, müssen die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Elektro-, Telekommunikationsleitungen) in unterirdischer Bauweise verlegt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Planungsbereich werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der ortspezifischen Situation. So wird für die Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet die Obergrenze mit 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt, wobei ein Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechendes Dachgeschoss zulässig sind.

Bauweise und Höhenlage

Mit dem Ziel, dem dörflichen Charakter von Neunhof zu entsprechen, wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgeschrieben. Ergänzend wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Zur Begrenzung der Einwohnerzahl sind pro Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen max. 2 Wohneinheiten zulässig, Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Zur Begrenzung der Bauhöhe auf ein dem ortsspezifischen Charakter entsprechendes Maß wird eine maximale Traufhöhe von 3,80 über der geplanten zugehörigen Erschließungsstraße, festgelegt.

Dächer

Um eine Gleichförmigkeit der Häuser im Plangebiet zu verhindern werden keine bestimmten Dachformen und keine Firstrichtungen festgesetzt. Um dem ortstypischen, fränkischen Charakter zu entsprechen wird als Dachform jedoch das Satteldach mit einer Dachneigung von 44° bis 54° empfohlen. Aus gestalterischen Gründen sind die als Doppelhäuser zu errichtenden Gebäude mit einer einheitlichen Dachform- und -neigung auszuführen. Bei aneinandergrenzenden Garagen hat sich der Nachbauende am Vorbauenden zu orientieren.

Um die versiegelte Fläche im Planungsgebiet zu reduzieren, sollen Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

Aus gesamtgestalterischen Gründen werden Dachgauben nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zugelassen und dürfen in der Länge einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen. Bei Dächern bis 45 Grad Neigung sind die Gauben mit gerader oberer Abdeckung auszuführen, bei steileren Dächern können Schleppdächer oder flachgeneigte Giebeldächer ausgebildet werden. Der obere Abschluß der Gaube muß mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.

Abweichung von Abstandsflächen

Zur Verkehrsfläche hin wird bei entsprechendem Grundstückszuschnitt ermöglicht, die nach Art. 6 BayBO erforderliche Abstandsfläche auf bis zu 2 m zu reduzieren, um im Süden bzw. Südwesten der Grundstücke ausreichend große Gartenflächen zu ermöglichen.

Grünordnung **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

Bestand

Das geplante Baugebiet am Ortsrand von Neunhof ist derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen und kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm wurden keine flächenmäßigen Aussagen zum betroffenen Gebiet getroffen. Das Baugebiet weist keine biologisch bedeutsame Ausstattung auf. Zu vermerken ist jedoch, daß im Bereich des Baugebietes ein Brutplatz des Rebhuhns nachgewiesen wurde, der im Raum Nürnberg als nicht ersetzbar einzustufen ist.

Eingriff

Von Einrichtungen der Erschließung und Bebauung betroffen sind innerhalb des Baugebiets ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Feldwege. Als biologisch bedeutsamen Eingriff kann demnach nur der Verlust des Brutplatzes des Rebhuhns gewertet werden.

Ziele

- Pflanzung von Laubbäumen in öffentlichen Flächen
- Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft durch Ausbildung eines adäquaten Ortsrandes
- Anlage einer Streuobstwiese als Übergang in die landwirtschaftliche Flur im Nordwesten des Gebietes

Maßnahmen

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen wird auf öffentlichen Flächen, die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die festgesetzten Baumstandorte konzentrieren sich auf die Verkehrsinseln der großen Wendehämmer und den Spielplatzbereich, der im Nordwesten des Baugebietes zum Ortsrand hin situiert ist. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubgehölze sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dem dörflichen Charakter entsprechend wird empfohlen auch in der weitergehenden Gestaltung der Hausgärten vorwiegend Laubgehölze zu verwenden.

Die Einbindung des Wohngebietes in die offene landwirtschaftliche Flur wird durch die Anlage einer freiwachsenden, gemischten, zwei- bis dreireihigen Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen erreicht, die zugleich den neuen Ortsrand definiert. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze wird mit dem Ziel eine aus Gründen des Artenschutzes, wie auch des Landschaftsbildes, ausreichend dichte Gehölzpflanzung zu erreichen für Sträucher auf 60-100 cm, für Heister eine Höhe

auf 150-200 und für Hochstämme auf einen Stammumfang von mind. 12-14 cm festgesetzt.

Als Übergang zur Landschaft ist in der als Ausgleichsfläche im Sinne des §1a BauGB festgesetzten Fläche am nordwestlichen Rand des Baugebietes die Pflanzung einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese durchzuführen. In der am südwestlichem Ortsrand gelegenen Fläche ist ein Extensivrasen einzusäen und dauerhaft zu pflegen.
(sh. Anlage 1+2 zur Begründung)

Eingriffsregelung

§ 1a BauGB sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Bebauung des Gebietes zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Irisweg und östlich der Schleifwegäcker in Neunhof Nord stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, und ist somit durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Die Stadt Nürnberg hat in ihrer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a – 135c BauGB, Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Ausgangspunkt ist die Bewertung der Eingriffsfläche nach einer Werteliste, die nach Biotop- bzw. Nutzungstypen unterscheidet (Pkt.1 nachfolgende Berechnung).

Demgegenüber wird die Bewertung der Kompensation innerhalb der überplanten Fläche gegenübergestellt, wobei zwischen versiegelter und bebauter Fläche (Pkt. 2a) und Grünflächen (Pkt. 2b) differenziert wird. Zu beachten ist, daß die Baufläche über ein Mischsystem entwässert wird. Der Bewertungsfaktor fließt daher mit 0 Punkten ein.

Die Ermittlung des rechnerisch notwendigen Ersatzes ist unter Pkt. 3a/b dargestellt. Grundlage für die Bewertung: Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB.

-Mischsystem-

1. Bewertung der Eingriffsfläche

Text	Fläche	Bewertungs- ziffer	Bewertungs- faktor	Punktzahl
Intensive Acker. Bei sehr intensiver Nutzung kann der ökologische Wertfaktor um max. 0,1 abgewertet werden. Abhängig von der Fruchtfolge ist die Bildung von Zwischenwerten (z.B. 0,25) zulässig.	10.919	9.13	0,25	2.729,75
Intensiver Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Zierpflanzen-, Gemüse- u. Beerenobstanbau, Bauschulen.	6.050	9.14	0,2	1.210
Ackerbrachen, mehrjährig	6.295	9.11	0,4	2.518

Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	450	9.18	0,3	135
Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	91	7.5	0,1	9,10
Intensive Wiesen	2.165	9.8	0,4	866
Summe	25.970		Durchschnitt 0,29	7.467,85

2. Bewertung der Kompensation innerhalb der überplanten Fläche

a) Versiegelte und überbaute Flächen

Straßenfläche	4.250	7.6		
überbaute Fläche	6.090	7.6		
Durchlässige Beläge, Schotterweg u. Stellplätze	1.455	7.5	0,1	145,50
extensiv begrünte Dachfläche bei 39 WE	1400	7.1	0,4	560
Summe	13.195		Durchschnitt 0,05	705,50

b) Grünflächen

Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese	1.065	4.1	0,6	639
Heimische Einzelbäume 49 Stck x 20qm	980	1.1	0,8	784
Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	460	5.4	0,4	184
Strukturarme Hausgärten und kleine öffentliche Grünflächen	9.765	5.3	0,3	2.929,50
Naturhecke mit heimischen Gehölzen	505	2.4	0,6	303
Summe	12.775		Durchschnitt 0,38	4.839,50

3. Ermittlung des notwendigen Ersatzes außerhalb des bebauten Bereiches

a) Versiegelte und überbaute Flächen

Bestandswert	13.195	0,29	3.794,31
Bewertung der überplanten Fläche	13.195	0,06	705,50

Unterkompensation	3.088,81
-------------------	----------

b) Grünflächen

Bestandswert	12.775	0,29	3.673,54
Bewertung der überplanten Fläche	12.775	0,38	4.839,50

Überkompensation	1.165,96
-------------------------	-----------------

Saldo (Unter- bzw. Überkompensation)		
Unterkompensation		3.088,81
Versiegelte und überbaute Flächen		
Überkompensation		1.165,96
Grünflächen		
Prognosewert entspr. Unterkompensation	Gesamt	1.922,85

4. Ausgleich der Unterkompensation durch eine Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes

Umwandlung der Fläche: Fl.Nr. 1085, Gemarkung

	Fläche	Bewertungsziffer	Bewertungsfaktor	Punktzahl
von intensiven Wiesen	7.750	9.8	0,4	3.100
in extensive Wiesen ohne Düngung (max. 2x mähen)	7.750	9.6	0,6	4.650
Überkompensation der Ausgleichsfläche				1.550

5. Verrechnung der Unterkompensation aus 3. mit der Überkompensation aus 4

Unterkompensation im Baugebiet (aus 3.)	1.922,85
Überkompensation außerhalb des Baugebietes (aus 4.)	1.550,00

Unterkompensation nach Einbeziehung der Ausgleichsfläche	372,85
---	---------------

Die Ausgleichsberechnung ergibt innerhalb des Planungsgebietes eine Unterkompensation von 1.922 Wertpunkten. Auf den Flächen des Planungsgebietes ist der Ausgleich nicht möglich, so daß planexterne Flächen in Anspruch genommen werden müssen. (Anlage 3)

Der erforderliche zusätzliche Ausgleichsbedarf wird auf der Fläche Flurnummer 1085, Gemarkung Neunhof Nord, ausgeglichen. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und die Ausgleichsflächen werden über das Planungsverfahren gesichert. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden die anstehenden Details und die Frage der Kosten geregelt.

Die Bilanz weist nach, daß durch die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4447 rechnerisch eine fast vollständige Kompensation der Eingriffe erreicht wird. Die Unterkompensation von 372,85 Punkten wird von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert, so daß kein weiterer Ausgleich notwendig ist.

Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

Durch das Umweltamt wurde eine freiwillige, kommunale Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse der UEP sind im Bebauungsplan berücksichtigt und mit den anderen fachlichen Belangen abgewogen. In Abwägung der verschiedenen fachlichen Belange wurden entsprechende Festlegungen getroffen, die eine ökologische Konfliktminderung bzw. Konfliktbeseitigung erzielen.

Bezüglich des Schutzgutes Boden bestanden keine Einwände gegen die vorgesehene Bebauung. Auch aus Sicht des Immissionsschutzes und der Erholungsnutzung wurden keine erheblichen Bedenken geäußert. Erhebliche Bedenken bestanden allerdings aufgrund der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie durch den Verlust des Brutplatzes der Roten-Liste-Art Rebhuhn. Entsprechend der Bilanzierung auf Grundlage der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen kann eine fast vollständige Kompensation der Eingriffe erreicht werden.

Hingegen ist für das Rebhuhn aufgrund der besonderen Lebensraumanprüche dieser Art innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4447 der Lebensraumverlust nicht ausgleichbar. Auch die planexternen Maßnahmen werden, für sich allein betrachtet, hierfür keinen vollständigen Ausgleich erzielen können.

Aus verkehrlicher Sicht (Lärm/Luft) wird die vorgesehenen größeren Wohnbauflächenenerweiterungen abgelehnt.

Der Umfang und die Art der Bebauung als Einzel- oder Doppelhäuser des Baugebietes werden unter Klimaschutzgesichtspunkten abgelehnt.

Zusammenfassend wird die geplante Bebauung im Geltungsbereich aber als akzeptabel bezeichnet. Eine weiterführende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Lärmschutz

Im Nordosten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4447 befindet sich ein Landmaschinenbetrieb. Der davon ausgehenden anlagenbezogenen Lärm könnte Auswirkungen auf das allgemeine Wohngebiet haben.

Um der Lärmsituation gerecht zu werden, wurde eine rechnergestützte Immissionsprognose erstellt.

Unter der Annahme, daß die beiden Reparaturhallen i.d.R. geschlossen bleiben, sind die Freiflächen des Betriebsgrundstückes (Fl.Nr. 365/4) als Flächenschallquelle zu

werten. Der flächenbezogene Schalleistungspegel hierfür wird zu $L_{wa} = 65 \text{ dB(A)}$ für GI gewählt.

Auf den südlich angrenzenden Grundstücken (Fl.Nr. 365/1 und 2) befinden sich zwei 3-geschossige Wohnhäuser (Untere Dorfstraße 47/49), welche den Landmaschinenbetrieb gegenüber dem auszuweisenden allgemeinen Wohngebiet wirksam abschirmen.

Die rechnergestützte Immissionsprognose ergibt an 4 Immissionsorten (Anlage 4) der nächstgelegenen, künftigen Wohngrundstücken bei 8stündiger Betriebszeit Beurteilungspegel zwischen 40 und 44 dB(A) am Tag und damit eine deutliche Unterschreitung des für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwertes von 55 dB(A). Damit wäre auch noch ein zusätzliches Betriebsgeräuschaufkommen aus den Werkstätten hinnehmbar.

Mit Rücksicht auf die Wohnhäuser (Untere Dorfstraße 47/49) müssen die Hallentore grundsätzlich geschlossen bleiben. Kommt es hinsichtlich dieser Wohnhäuser zu Beschwerden, müsste das Umweltamt aktiv werden, nochmalige Messungen durchführen und Maßnahmen festlegen. Dieser Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 4447.

Altlasten

Die Böden werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor. Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Für den Bereich des Spielplatzes übernimmt der Planungsträger in Absprache mit dem Chemischen Untersuchungsamt die Bodenuntersuchung.

Kriegsrelevante Altlasten

Für den Bereich liegen Luftbilder der Alliierten Streitkräfte oder sonstige Unterlagen über eine Bombardierung während des 2. Weltkrieges vor.

Sollten während der Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die nicht einwandfrei als ungefährlich eingestuft werden können, sind entsprechende Maßnahmen wie Absperrungen und Hinzuziehung der Polizei, durchzuführen.

Die ausführende Firma für Erdarbeiten ist vorher darüber zu informieren.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Vom 08.11.1999 bis 03.12.1999 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Dazu sind von den Bürgerinnen und Bürgern 6 schriftliche Äußerungen mit 11 Unterschriften eingegangen. Die Äußerungen betrafen die Abgrenzung des Geltungsbereichs, die Erschließungssituation, das Verkehrsaufkommen, die Erhaltung des Ortscharakters und die Ausweisung von Bauland allgemein.

Unter Abwägung der eingebrachten Wünsche und Bedenken wurde die Planung fortgeführt.

Die Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereichs haben einen Planungsträger beauftragt, in Abstimmung mit der Verwaltung, das Planungskonzept zu überarbeiten. Ferner wurde beschlossen einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Nürnberg zu schließen.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Abwägung

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch Änderungen im Bebauungsplan- Entwurf Einvernehmen hergestellt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestanden im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB fachliche Bedenken. Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen konnten die Bedenken ausgeräumt werden. Der ökologische Ausgleich für das Bebauungsplangebiet erfolgt teilweise innerhalb des Gebietes und extern, auf einer Fläche, die durch die Grundstückseigentümer bereitgestellt wird und von der Unteren Naturschutzbehörde und dem Umweltamt als geeignet eingestuft wird. Die Bereitstellung der Fläche für den ökologischen Ausgleich wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit der Ein- und Durchgrünung des Gebietes werden Forderungen aus der Umwelterheblichkeitsprüfung erfüllt.

Hinsichtlich der Baudichte innerhalb des Gebietes wurde durch die Bestimmung der Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen sowie des Höchstmaßes der Vollgeschosse, ein verträgliches Maß für die Bebauung/Baudichte entwickelt. Die Einschränkung das nur Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden dürfen, trägt weiterhin dazu bei.

Der Bayerische Bauernverband weist darauf hin, daß die Zufahrt zum Bebauungsgebiet nur über den Ort Neunhof und der Unteren Dorfstraße erfolgen sollte. Die Untere Dorfstraße soll zwischen dem Bebauungsgebiet und der B4 nicht als Zufahrtsstraße genutzt werden.

Nach Fertigstellung des Baugebietes und dessen Zufahrtsstraßen kann im Rahmen der Beschilderung der neuen Straßen auf den Hinweis des bayerischen Bauernverbandes eingegangen werden. Das Bebauungsplan-Verfahren kann das nicht regeln. Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. lehnt die Ausweisung des Baugebietes strikt ab. Dieser Ablehnung kann nicht gefolgt werden, da es für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung in Neunhof notwendig ist, zeitnah das entsprechende Planungsrecht herzustellen. Im Einvernehmen mit dem Umweltamt und anderen betroffenen Dienststellen wurden die angesprochenen Belange auf die vorliegende Planung abgestimmt und abgewogen.

Kosten

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4447 entstehen Kosten für den Umbau bzw. Neubau von Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Versorgungsanlagen, Entsorgungsanlagen etc., diese Kosten werden von den Grundstückseigentümern als Verursacher übernommen.

Mit den Grundstückseigentümern wurde, vor Planreife des Bebauungsplanes, ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB über die erforderlichen Änderungen und finanziellen Leistungen abgeschlossen und notariell beglaubigt. Der Abschluß des städtebaulichen Vertrages ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.

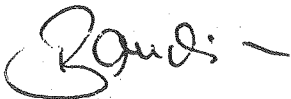
Die exakte Schnittstelle zwischen den von den Grundstückseigentümern und den von der Stadt zu übernehmenden Maßnahmen/Kosten wurde im Detail vertraglich geregelt.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

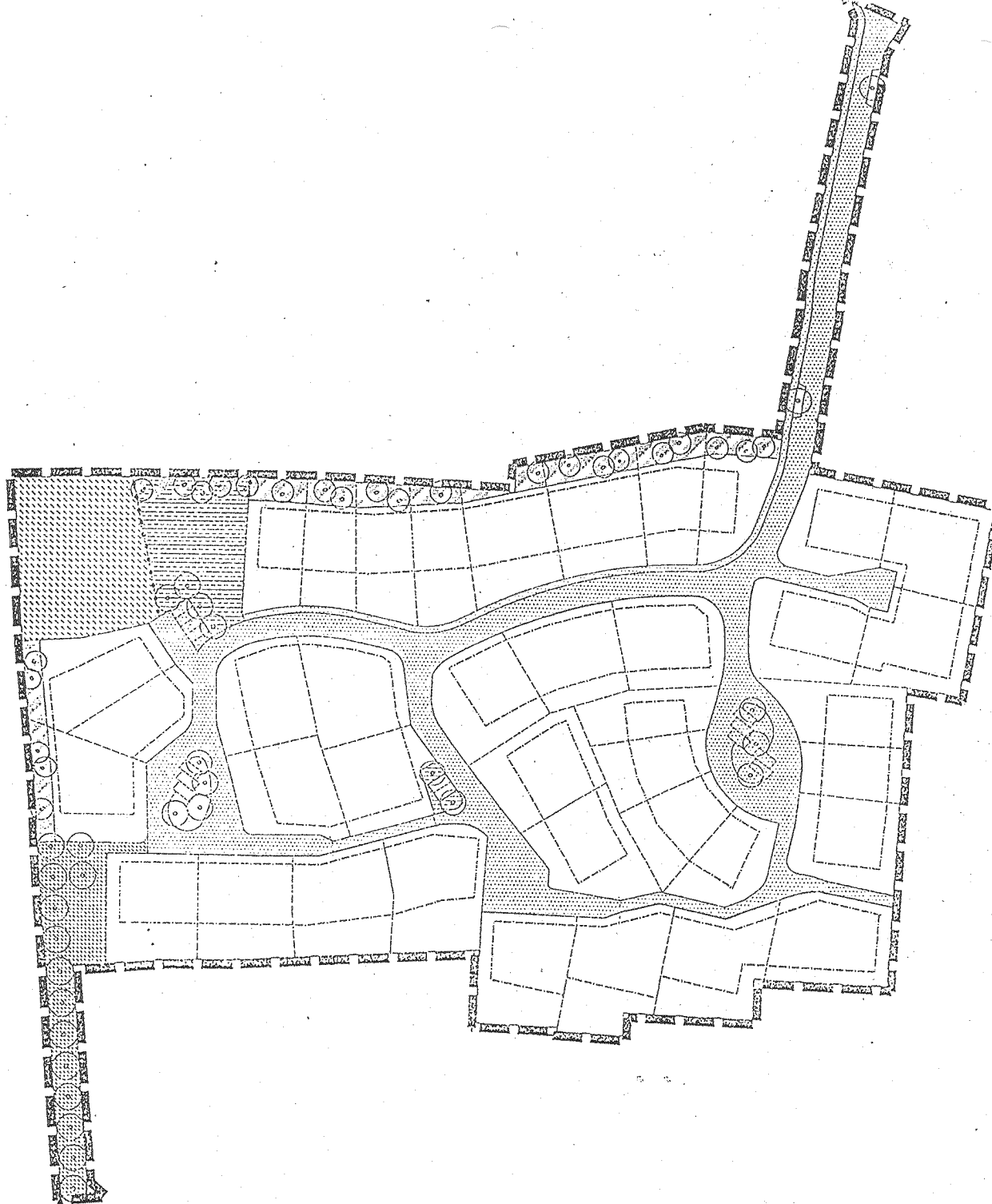
Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt teils im mittleren, teils im äußeren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieser Bereiche gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1a und 1b.

Nürnberg, 20.08.2002
Stadtplanungsamt



Bandilla
Stadtdirektor



VERKEHRS- /BAUFLÄCHEN



Versiegelte Flächen - Verkehrsflächen: 4.250 qm
- bebaute Flächen: 6.090 qm

-

Durchlässiger Belag
(Garagenzufahrten, Stellplätze, Parkplätze): 1.455 qm

-

extensive Dachfläche bei 39 WE - : 1.400 qm



extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese: 1.065 qm



Naturhecke mit heimischen Gehölzen: 505 qm



Heimische Einzelbäume (49 St x 20qm): 980 qm



Hausgärten bei 39 WE;
strukturarm, öffentliche Grünflächen: 9.765 qm



Extensivrasen, Wiesen
im öffentlichen Bereich: 460 qm

Anlage 1 zur Begründung



BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG
GMBH NÜRNBERG
Breite Gasse 77
90402 Nürnberg
Walter Buckel
Architekt, Landschaftsplaner
Evelyn Kopp
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

BEBAUUNGSPLAN NR.:4447 MIT GRÜNORDNUNG

GEBIET ZWISCHEN DER UNTEREN DORF-
STRAßE, DEM IRISWEG UND ÖSTLICH
DER SCHLEIFÄCKER

AUSGLEICHSFLÄCHEN

