

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg Änderung 2002.1: Bereich nördlich der Gaulnhofener Straße

Erläuterungsbericht
Entwurf
(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)

Nürnberg, 16.08.2004
Baureferat

Stadtplanungsamt

Nürnberg



1. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Anlass

Für den Bereich nördlich der Gaulnhofener Straße soll der Bebauungsplan Nr. 4482 aufgestellt werden. Mit der Festsetzung eines Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Straße "Am Lerchenfeld" soll dem Wohnbedarf der Bevölkerung insbesondere im Segment der Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden. Das Planungsgebiet liegt in Teilen in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 4041 und Nr. 4145. Der überwiegende Teil der Flächen des Planungsgebietes ist im Bebauungsplan Nr. 4041 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, weitere Teilflächen im Bebauungsplan Nr. 4145 als Private Grünfläche - Dauerkleingärten.

Der Bereich zwischen der Gaulnhofener Straße, der bestehenden Bebauung im Westen, der 220 – KV- Freileitung im Norden und dem Main-Donau-Kanal im Osten war bereits 1992 in die Untersuchungen zur Anwendbarkeit der Instrumentarien des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes einbezogen worden. Als Ergebnis der damaligen Überprüfung wurde der Bereich nördlich der Gaulnhofener Straße hinsichtlich der Eignung für eine Wohnnutzung grundsätzlich positiv beurteilt.

Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4482 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 Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850).

Bebauungsplan

Am 05.04.2001 wurde vom Stadtplanungsausschuss die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4482 und zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 8 vom 19.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung konnte im Hinblick auf die bereits früher im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 4329 durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden. Mit der vorgelegten Planung soll die Grundlage für die Realisierung von Wohnnutzung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden.

Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4482 durchgeführt werden.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund des Verfahrens zur FNP-Fortschreibung für das gesamte Stadtgebiet, das am 10.12.1997 eingeleitet worden war. Im Rahmen dieses Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des FNP war in der Zeit vom 29.01.2001 bis einschließlich 26.03.2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung äußerte sich der Bund Naturschutz in Bayern e.V. generell gegen eine Umwidmung der für die Katzwanger Bürger fußläufig erreichbarer Naherholungsflächen sowie generell gegen eine dem Gesamtstadtverfahren vorgezogene Änderung der Darstellung in Wohnbauflächen vor Abschluss des Gesamtstadtverfahrens. Ein Stadtrat hatte beantragt, die bestehende Wald- und Grünfläche zwischen Kanal und der Straße „Am Kreuzberg“ zu erhalten. Hingegen wurden von dem Eigentümer eines Grundstücks im Änderungsbereich Äußerungen gegen die beabsichtigte Darstellung eines Teils seines Grundstücks als Grünfläche vorgebracht.

Die abschließende Dienststellenbesprechung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Gesamt-FNP fand am 16., 17. und 18.10.2001 statt. Zur beabsichtigten Darstellung, die der hier vorgelegten Änderung 2002.1: Bereich nördlich der Gaulnhofers Straße entspricht, wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Bei der Abwägung der vorgebrachten Anregungen wurde der Standort wegen der Nähe zum Naherholungsbereich Main-Donau-Kanal, der vorhandenen Erschließung und der geringen Beeinträchtigung wertvoller Landschaftsbestandteile als geeignet für Einfamilienhausbebauung erachtet. Auch im Falle einer Bebauung ist ein Freiflächendefizit für die ansässige Bevölkerung nicht vorhanden. Das Grundstück Fl.Nr. 580 wird im Rahmen der Bebauung des Gesamtbereichs für die Anlage einer Retentionsfläche benötigt und ist im Vorentwurf des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt. Daneben sind Bauleitpläne nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Teilbereichsverfahren zur vorgezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes wurden und werden nur dann herausgelöst, wenn dies im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Hinblick auf konkrete Planungsvorhaben zwingend erforderlich ist.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde mit diesem Ergebnis in Bezug auf die in Frage stehende Fläche vom Stadtrat am 08.10.2003 gebilligt und in der Zeit vom 03.11. bis einschließlich 05.12.2003 öffentlich ausgelegt.

Bei dieser Auslegung wurde erneut von dem Eigentümer eines Grundstücks im Änderungsbereich Anregungen vorgebracht, die sich gegen die beabsichtigte Darstellung eines Teils seines Grundstücks als Grünfläche wenden. Es ist beabsichtigt, den Vorbringer schriftlich über die erneute Auslegung im eigenständigen Parallelverfahren und der Möglichkeit der Übernahme der Anregungen in dieses Verfahren zu informieren.

Parallelverfahren

Für den Flächennutzungsplan -Änderung 2002.1: Bereich nördlich der Gaulnhofers Straße und den Bebauungsplan Nr. 4482 wurde in der Zeit vom 25.05. bis 25.06.2002 die gesonderte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Zu den Belangen des Flächennutzungsplanes hatte sich der Bund Naturschutz erneut gegen eine – vor allem dem Gesamtstadtverfahren vorgezogenen - Umwidmung des Änderungsbereiches in Wohnbaufläche ausgesprochen. Die Abwägung hierzu ist im Rahmen der Billigung im Gesamtstadtverfahren erfolgt (siehe oben).

Im Interesse einer zeitnahen Schaffung des Planungsrechtes wird es nun notwendig, den Bereich nördlich der Gaulnhofers Straße aus dem Gesamtstadtverfahren herauszulösen.

Nach Begutachtung im Stadtplanungsausschuss vom 16.09.2004 soll in der Sitzung des Stadtrates am 22.09.2004 dieser Beschluss zur Herauslösung des Flächennutzungsplanes – Änderung 2002.1: Bereich nördlich der Gaulnhofers Straße aus dem Gesamtstadtverfahren sowie der Beschluss zur Billigung der Bauleitplan-Entwürfe FNP-Änderung 2002.1 und Bebauungsplan Nr. 4482 eingeholt werden.

Anschließend soll die gemeinsame öffentliche Planauslegung für die im Parallelverfahren aufzustellenden Bauleitplanentwürfe erfolgen.

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 Planungsbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg überwiegend als Freifläche/ öffentliche und sonstige Grünfläche dargestellt. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches besteht darüber hinaus eine Darstellung als Freifläche/ Kleingartenanlage. Diese Darstellungen beruhen noch auf der Planungskonzeption des Flächennutzungsplanes Ergänzung und Änderung Süd 1972. Im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Am Lerchenfeld“ soll jetzt auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4482 der Bereich zwischen Gaulnhofener Straße, dem Main-Donau-Kanal und der 220 KV-Hochspannungs-Freileitung in Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen soll allgemein dem erheblichen Anstieg der wohnungsbedingten Abwanderungen ins Umland und den damit verbundenen negativen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Für den Bereich der hier vorgesehenen Familienheimbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung ist nach wie vor von einem erhöhten Bedarf auszugehen. Der Bereich nördlich der Gaulnhofener Straße bietet neben der vorhandenen Erschließung über die Straße „Am Lerchenfeld“ und der Lage von Läden und Versorgungseinrichtungen im näheren Umfeld auch die Nähe zum Naherholungsbereich am Main-Donau-Kanal und zu den Rednitzauen.

Der nördlich daran angrenzende Bereich unter der 220-KV-Freileitung, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Freifläche/ Kleingartenanlage dargestellt ist, wurde nie für Kleingartennutzung in Anspruch genommen. Die nun beabsichtigte Ausweisung dieser Flächen als öffentliche und sonstige Grünfläche entspricht dem Ziel, künftig im Stadtgebiet keine neuen Kleingärten unter Hochspannungsleitungen auszuweisen. Mit der geplanten Gestaltung als naturbelassener Bereich sollen auch diese Flächen für Erholungszwecke genutzt werden können.

2.2 Lärmschutz

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4482 verläuft die Gaulnhofener Straße. Mögliche Auswirkungen des Lärms auf die geplanten Wohnbauflächen, der einesteils von der Gaulnhofener Straße, anderenteils vom Schifffahrtsbetrieb auf dem Main-Donau-Kanal ausgeht, 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. 4482, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

FNP - Bilanz

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung ha	Künftige FNP-Darstellung ha	Änderung ha
Wohnbaufläche	-	3,20	+ 3,20
Freiflächen / öffentliche und sonstige Grünfläche	4,37	2,93	- 1,44
Freiflächen / Kleingartenanlage	1,76	-	- 1,76
Gesamtfläche ha	6,13	6,13	-