

**BEGRÜNDUNG zum
RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4612**

**„Östlich der Brucker Straße, südliche Teilfläche der Flur Nr. 540, Gmkg.
Großgründlach“**

Stand: 04.12.2013

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4612

„Östlich der Brucker Straße“, für eine Teilfläche der Flur-Nr. 540, Gmkg. Großgründlach

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum	1
I. PLANBERICHT	4
I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:	4
I.2.1. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
I.2.2. ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie	5
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	5
I.3.1.3. Erschließung Individualverkehr	5
I.3.1.4. Erschließung ÖPNV	6
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	6
I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	7
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben	7
I.3.2.2. Fachplanungsrecht	8
I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	9
I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation	9
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse	10
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse	10
I.4. PLANUNGSKONZEPT	10
I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT	10
I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	10
I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	11
I.4.4. GENDERASPEKTE	11
I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG	11
I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN	12
I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept	12
I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung	12
I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe	13
I.4.6.4. Artenschutz	13

I.4.7.	IMMISSIONSSCHUTZ	13
I.4.7.1.	Lufthygiene	13
I.4.7.2.	Lärmimmissionsschutz	13
I.4.8.	ENERGIEEINSPARUNG	14
I.5.	ERGEBNISSE DER UMWELTPRÜFUNG	14
I.5.1.	ZUSAMMENFASSUNG 1. ENTWURF UMWELTBERICHT	14
I.6.	BETEILIGUNGEN	14
I.6.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	15
I.6.2.	15	
I.6.3.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15
I.6.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	15
I.6.5.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15
I.7.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:	15
I.8.	KOSTEN	15
II.	UMWELTBERICHT (Stand 31.01.2012) als gesonderter Textteil	
III.	ANLAGEN Fachgutachten:	
IV.	QUELLENANGABEN	

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4612
„Östlich der Brucker Straße“,
für eine Teilfläche der Flur-Nr. 540, Gmkg. Großgründlach

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Die Stadt beabsichtigt, östlich der Brucker Straße, für eine Teilfläche der Flur-Nr. 540, Gmkg. Großgründlach, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebiets Nürnberg, am nördlichen Rand des Stadtteils Großgründlach.

Die planungsrechtlich zu entwickelnden Fläche umfasst etwa 1,11 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) zu steuern und eine städtebauliche Entwicklung der Fläche zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften / Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Zur Sicherung der Finanzierung der durch das Vorhaben / Planung verursachten Kosten, soll zwischen der Firma Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH als Grundstückseigentümer und der Stadt Nürnberg ein Städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 BauGB abgeschlossen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

I.2.1. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Ziele des Bebauungsplan-Verfahrens bestehen in der Bereitstellung von Wohnbauland für den Einfamilienhausbau bei gleichzeitiger Ausbildung eines baulichen Siedlungsabschlusses und grünen Ortsrandes in diesem Bereich. Der momentane Ortsrand wirkt städtebaulich nicht harmonisch eingebunden aufgrund giebelständiger Häuser und Garagenhöfe, die keinen Siedlungsabschluss definieren.

Zweck der Planung ist die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Die gesamte Situation vor Ort soll durch diese Planung aufgewertet und die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

I.2.2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Planungsgebiet ist nach § 35 BauGB als sogenannter Außenbereich zu beurteilen. Diese Bauleitplanung ist dem zufolge zur Entwicklung einer baulichen Nutzung planungsrechtlich erforderlich.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 wurde festgestellt, dass die in Nürnberg vorhandenen Innenentwicklungspotentiale (insbesondere Konversionsflächen) zur Deckung des Flächenbedarfs an Wohnbauflächen nicht ausreichen. Daher sind die im aktuellen Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland dargestellten Wohnbauflächen nach und nach zu entwickeln.

Am 09.02.2012 wurde dem Stadtplanungsausschuss der Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ vorgestellt. In dem Bericht wird dargelegt, dass die künftige städtische Flächenpolitik verstärkt gleichzeitig die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale sowie die zügige Entwicklung der im Flächennutzungsplan gesicherten, noch nicht baureifen Flächen und der Konversionsflächen Bahn verfolgen muss, um den derzeitigen und auch künftigen Bedarf an baureifen Flächen im erforderlichen Umfang und zum erforderlichen Zeitpunkt bereit stellen zu können.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Großgründlach. Insgesamt erscheint die Fläche fast eben. Nach einem deutlichen Geländeversprung an der südlichen Plangebietsgrenze (Höhe ca. 1 m) fällt das Gebiet von Südost nach Nordwest um ca. 0,8 m. An der westlich angrenzenden Brucker Straße besteht eine niedrige Böschung (Höhe 0,2 bis 0,3 m). Im westlichen Teil wird der Höhenunterschied durch eine ca. 20 m lange Stützmauer ausgeglichen. Für das Gelände liegen 3d-Laserscanning Rasterdaten im 1 x 1 m Raster vor sowie eine ergänzende Vermessung.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist aufgrund seiner Ortsrandlage und der entlang der Bucher Straße verlaufenden Blickachse auf die Kirche von Großgründlach als sensibel hinsichtlich des Ortsbildes einzustufen.

Das südlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet besteht aus ein- bzw. zweigeschossiger Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung. Die Bebauung wirkt städtebaulich harmonisch durch eine blockartige Bebauung, welche durch die Anordnung östlich liegender Gärten gestaltet werden konnte. Die Dachform ist durchgängig ein in roten Tönen gedecktes Satteldach.

In den Privatgärten wurden zum Ortsrand hin vereinzelt unterschiedliche Gehölze gepflanzt; eine durchgängige Ortsrandeingrünung besteht jedoch nicht, so dass der Übergang zur offenen Kulturlandschaft derzeit als harte und gleichzeitig unruhig geformte Kante zu beschreiben ist.

I.3.1.3. Erschließung Individualverkehr

Der Individualverkehr zu den Innenstädten Nürnberg bzw. Erlangen erfolgt über die B 4, Erlanger Straße bzw. in das westliche Stadtgebiet Nürnbergs und nach Fürth über die örtliche Hauptverkehrsstraße In der Schmalau nach Süden.

Die Autobahnen BAB A 3 im Norden und BAB A 73 im Westen sind in wenigen Autominuten erreichbar.

An das Radwegenetz ist das Gebiet nur mittelbar angeschlossen.

I.3.1.4. Erschließung ÖPNV

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich bestehender Bushaltestellen (600 m). In Richtung Innenstadt Nürnberg wird es durch die Buslinien 28, 29 und 179 (Thon bzw. Rothenburger Straße über Fürth Hauptbahnhof) angebunden. An Schultagen dient zusätzlich die Buslinie 20 (Verbindung Nürnberg-Erlangen) den Ortsteil an.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Eine detaillierte Beschreibung und *Bewertung* des Bestandes hinsichtlich der im BauGB und im BNatSchG definierten Schutzgüter erfolgt im *Umweltbericht*, der im weiteren Verfahren fortgeschrieben wird.

Es erfolgt *bis dahin* eine *cursorische* Beschreibung der Bestandsaufnahme:

Der geologische Untergrund des Planungsgebietes besteht aus Sandsteinen; diesen können tonige Horizonte zwischengelagert sein (Keuper). Aufgrund der sandigen Böden sind die Standortbedingungen mäßig trocken bis trocken.

Grundwasser wurde bei den Bohrungen zur Baugrunduntersuchung bis in 2,5m Tiefe nicht angetroffen. Eine Interpolation der städtischen Grundwasseruntersuchungen aus dem Grundwassermessprogramm 2010 zeigt, dass mit Grundwasser in 3-5 m Tiefe zu rechnen ist (Grundwasserbericht 2011, Stadt Nürnberg). Schichtenwasser wurde im August 2013 bereits in Tiefen zwischen 1,30 und 2,15 m nachgewiesen. Der Untergrundvoraussetzungen sind aufgrund des relativ hoch anstehenden Coburger Sandsteins für die Errichtung von Versickerungsanlagen ungünstig.

Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen nördlich des vorhandenen Ortsrandes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerland mit Maisanbau, östlich des Geltungsbereichs Kürbisanbau, nördlich und westlich Ackerland und vereinzelt – v.a.- entlang der Bäche – auch Wiesen). Brachen und Ruderalflächen sind auf einer Böschung am südlichen Rand des Geltungsbereichs und entlang des Pfades auf dem östlich angrenzenden Wegegrundstück vorhanden.

Ca. 30-70 m östlich und ca. 190 m nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Kesselgraben, ein Gewässer III. Ordnung mit ruderal geprägtem Krautsaum und kleineren Sträuchern. Untersuchungen zum Ausuferungsverhalten dieses im Sommer temporär trocken fallenden Grabens, zur Versickerungsfähigkeit der Böden und zum Grundwasserspiegel wurden bereits durchgeführt (s.o.).

Im Rahmen der Artenschutzkartierung Bayern wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine Tierarten erfasst, jedoch liegen für die nähere Umgebung zahlreiche Nachweise vor, die – ebenso wie die in der Brutvogelkartierung der Stadt Nürnberg verzeichneten Funde – die hohe Bedeutung des Knoblauchslandes für offenlandbrütende, zum Teil seltene und gefährdete Vogelarten dokumentieren. Um die Betroffenheit von Vorkommen solcher Arten durch das Vorhaben zu ermitteln, wird derzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Geländeaufnahmen dazu sind bereits abgeschlossen. Demnach befindet sich im Geltungsbereich ein Brutrevier der Feldlerche und in der näheren Umgebung Brutreviere von Kiebitz und Wiesenschafstelze sowie weitere Feldlerchen-Reviere.

Die Fläche hat als Bestandteil eines zusammenhängenden, landwirtschaftlich genutzten Bereichs am Stadtrand eine Bedeutung für die Naherholung. Bestehende Feldwege sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

Nürnberg liegt laut ABSP im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und atlantischem Klima. Dem unbebauten Knoblauchsland kommt eine wichtige Bedeutung für das Stadtklima

zu, da es mit den landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produktionsflächen ausgedehnte Kaltluftproduktionsgebiete enthält.

Das Landschaftsbild ist im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung durch die ebene, offene Topographie des Knoblauchslandes, die meist recht kleinteilige Ackernutzung und die angrenzende Bebauung geprägt. Strukturierende Vegetationselemente fehlen im Planungsgebiet.

I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt, ebenso wenig relevante lufthygienische Vorbelastungen.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmquellen / Immissionen:

- Verkehrslärm Kfz (BAB A3 Würzburg-Regensburg, BAB A73 Frankenschnellweg, Brucker Straße, Ebermannstädter Straße)
- Verkehrslärm Bahn (Güterzugstrecke inklusive Ausbau ca. 1,1 km westlich des Planungsgebiets, hier ggf. Tunnelplanung)
- Fluglärm ist hier nicht bestimmend

Mittels eines zum Bebauungsplan zu erstellenden Lärmschutzgutachtens werden die Auswirkungen der Lärmquellen auf das geplante Baugebiet untersucht und daraus resultierende erforderliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren vorgesehen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken)

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7).

Die Fortschreibung des LEP ist seit dem 22.08.2013 gültig. Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

Zur Siedlungsstruktur wird das Flächensparen als Grundsatz formuliert. Ausweisungen von Bauflächen sollen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Unter den jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.

Eine Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Diese bedürfen dabei einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild und der Topographie.

Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Dies ist z.B. auch

dann der Fall, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

Zur Vermeidung einer Zersiedelung sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4612 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Südlich angrenzend an den Planungsbereich liegt der seit 1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4241 „Westlich der Miltenberger Straße und östlich der Brucker Straße“. Dieser setzt für seinen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die Inhalte dieser Planung werden in Anlehnung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans getroffen.

Weitere Bebauungspläne oder Veränderungssperren tangieren das Gebiet nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Mit der Aufstellung bzw. Rechtskraft dieses Bebauungsplans werden Bauvorhaben in diesem Bereich künftig allein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4612 beurteilt.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren / gewidmete Bahnflächen / Anbaufreiheit von Straßen

Im oder um das Plangebiet ist weder ein Planfeststellungsverfahren anhängig, noch befinden sich dort gewidmete Bahnflächen.

Die Brucker Straße ist eine Gemeindeverbindungsstraße, eine Anbauverbots- oder Anbaubeschränkungszone existiert aus diesem Grund nicht.

I.3.2.2.b. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler, nationale Naturmonumente sowie Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Gründlachtal-Ost direkt an die Brucker Straße an, im Norden liegt dieses Gebiet in größerer Entfernung zum Geltungsbereich (entlang des Kesselgrabens).

Nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen (gesetzlich geschützte Biotop) und amtlich kartierte Biotop sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden; am Kesselgraben östlich und nördlich des Planungsgebiets liegen jedoch einige solcher Flächen.

I.3.2.2.c. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Gemäß Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen im Plangebiet keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler.

I.3.2.2.d. Lärmschutzzonen

Das Plangebiet liegt in keiner Lärmschutzzone; der Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg tangiert gemäß Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan den Planbereich nicht mehr.

I.3.2.2.e. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Hochwasserschutzgebiet, Überschwemmungsbereiche oder wasserrechtliche Bindungen betreffen das Planungsgebiet nicht direkt.

Für die Gründlach und größere Nebengewässer unmittelbar neben bzw. parallel zur Gründlach wurden vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ein hydraulisches Modell erstellt. Der östlich des Planungsgebiets liegende Kesselgraben ist nicht in diesem Modell enthalten. Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bauleitplanverfahren wurde jedoch vom Büro Stadt-Land-Fluss (Stein) eine vertiefende Untersuchung (hydraulische Berechnungen) zu den Hochwasserabflüssen des Kesselgrabens erstellt. Demnach liegt der Überflutungsbe- reich bei einem 100jährigen Hochwasser außerhalb des Geltungsbereichs.

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und -ableitungen (z.B. Drainagen zur Trockenlegung von Kellern) bedürfen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaub- nis.

Kellergeschosse sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen. Falls doch Unter- kellerungen geplant würden, müssten diese laut Baugrundgutachten mit fachgerechter Ab- dichtung („weiße Wanne“ oder entsprechende Schwarzabdichtung) ausgeführt werden. Zu- dem müssten im Falle einer Unterkellerung ggf. aufgeweichte Gesteinsschichten ausgebag- gert und durch Magerbeton oder verdichtungsfähiges Material ersetzt werden, was einen er- höhten Aufwand bedeutet.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Die Grundstücke im Planungsgebiet können vollständig durch Erweiterung an vorhandene Infrastrukturanlagen / -leitungen angeschlossen werden. Die Dimensionierung des öffentli- chen Kanalnetzes (Mischwasserkanal DN 300) STZ) in der Brucker Straße ist ausreichend zur Aufnahme des im Gebiet anfallenden Schmutzwasseraufkommens.

Die vorhandenen und geplanten Kanäle des Stadtentwässerungsbetriebes Nürnberg (SUN) werden bei der Planung beachtet. Vorhandene Schächte bleiben jederzeit zugänglich bzw. anfahrbar.

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch geeignete Anbin- dungen an die bereits vorhandenen Anlagen und Leitungen sichergestellt werden.

Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist laut Baugrundgutachten nicht möglich.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Bayernhaus Wohn- und Gewerbebau GmbH.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

- Festsetzungen in Bebauungsplänen und Regelungsmöglichkeiten in Städtebaulichen Verträgen – Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen (Erholungsflächenbedarfe an Grün- und Freiflächen); Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009
- Konzepte für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzepte) in der verbindlichen Bauleitplanung (Checkliste Berücksichtigung der Thematik „Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser“ in der verbindlichen Bauleitplanung“); Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet ist die Errichtung von Einfamilienhäusern (18 Reihenhäuser und 10 Doppelhäuser) überwiegend zu Wohnzwecken vorgesehen. Insgesamt sind etwa 28 Wohneinheiten geplant.

Das Planungsgebiet soll im weiteren Verfahren als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die Fläche schließt nördlich an das fast vollständig abgeschlossen bebaute Wohngebiet zwischen Miltenberger- und Brucker Straße an.

Die Bebauung und Begrünung des Planungsgebiets wird in Zukunft das Ortsbild an der nördlichen Brucker Straße in Richtung Südosten erheblich mit bestimmen, während das Ortsbild in Richtung Südwesten weiterhin durch die Großgründlacher Kirche, durch die Begrünung des neuen Friedhofs und durch das Begleitgrün des Mühlbachs geprägt sein wird.

Die Baustruktur im Plangebiet soll verträglich mit der südlich angrenzenden Bebauung weiterentwickelt werden und im Anknüpfungsbereich deren Richtung / Stellung der Gebäude aufnehmen. Nach Norden „drehen“ sich die Gebäude und stehen nun traufständig zum Ortsrand.

Die Höhenentwicklung staffelt sich zum nördlichen Ortsrand von maximal „II + SD“ (= Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss auszubilden ist), zu maximal „I + D, SD“ (= Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann). Als Dachform ist das bereits vorherrschende Satteldach vorgesehen.

Die bauliche Dichte nimmt somit nach Norden ab und die Gebäudestellung dort erfolgt zum Ortsrand hin als leicht versetzte, aufgelockerte Kante. Der Wechsel von Wohnhäusern mit niedrigeren Garagen in Kombination mit einer angemessenen Ortsrandeingrünung soll einen

städtebaulich ansprechenden Ortsrand und damit harmonischen Übergang von Siedlung in die freie Landschaft bilden.

Während den Doppelhäusern jeweils eine Doppelgarage direkt zugeordnet ist, sind für die Reihenhäuser Gemeinschaftsanlagen entlang der Erschließungsstraße in Form von Carports und Stellplätzen vorgesehen. Zudem erhält jedes Reihenhaus noch eine Nebenanlage in Form eines Gartenhäuschens, das als Kellerersatzraum dienen kann und gleichzeitig eine Abgrenzung des privaten Gartenbereichs und damit Sichtschutz zum westlichen Nachbarn darstellt.

Erforderliche Maßnahmen zur

- Realisierung einer zusammenhängenden Grünfläche (Ortsrandeingrünung, öffentliche Spielfläche),
 - zur Regenwasserrückhaltung,
 - zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und
 - zum Schutz vor Verkehrslärm
- werden im Planungsgebiet gestalterisch integriert.

Durch die Entwicklung des Gebietes durch den Grundstückseigentümer wird die Planung und Realisierung der gesamten Fläche in einem Bauabschnitt erfolgen. Damit kann sichergestellt werden, dass es nicht zu einer Zersiedlung des Ortsrandes kommt und die gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans einheitlich und im Sinne der hier formulierten Ziele umgesetzt werden.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung soll von der Brucker Straße über eine öffentliche Stichstraße mit 5,5 m Breite und Wendemöglichkeit mit 18 m Durchmesser erfolgen. Direkte Grundstückszufahrten von der Brucker Straße sind nicht vorgesehen. Entlang der öffentlichen Straße sind öffentliche Besucherstellplätze geplant.

Von der Wendeanlage führt ein weiterer kurzer Erschließungsstich nach Osten, der einerseits der Erschließung der östlichsten Reihenhausezeile und andererseits als Wegeverbindung zum dort gelegenen Kinderspielplatz dient. Über diesen Spielplatz und den angrenzenden vorhandenen Flurweg kann somit der südlich angrenzende Ballspielplatz sowie das bestehende Siedlungsgebiet fußläufig erreicht werden.

I.4.4. GENDERASPEKTE

In dieser Planung sind keine Nutzungen vorgesehen, die die Belange oder Bedürfnisse nur eines der beiden Geschlechter berücksichtigt.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Gas sowie Telekommunikation wird über die Städtischen Unternehmen sowie die N-ERGIE und die TELEKOM sichergestellt. Leitungstrassen und Anlagen liegen in ausreichender Dimension vor Ort vor, an die angeschlossen werden kann.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann über einen neuen Schmutzwasserkanal in die vorhandene Kanalisation (Mischwasserkanal DN 300 STZ) in der Brucker Straße eingeleitet werden.

Auf der Grundlage der Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Entwässerungssatzung gerecht wurde vorrangig untersucht, ob das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden kann. Dies ist jedoch gemäß den Ergebnissen des Bau-

grundgutachtens (Büro Dr. Heimbucher) aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften des Untergrundes nicht möglich. Wege und Verkehrsflächen können mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, sind jedoch mit einer Neigung und Entwässerungseinrichtungen zu versehen, um den nicht versickernden Anteil des Niederschlagswassers abzuleiten. Möglichkeiten zur Regenrückhaltung / Retention, verbunden mit der Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (Kesselgraben) werden im weiteren Verfahren gemäß den Vorgaben des Stadtratsbeschlusses vom 7.11.2013 (Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser) näher untersucht und im Rahmen der Erschließungsplanung parallel zum B-Plan-Verfahren mit dem Umweltamt (UwA), dem Stadtentwässerungsbetrieb (SUN), dem Service öffentl. Raum (SÖR/1-B) und der Wasserrechtsbehörde abgestimmt bzw. ein konkretes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erarbeitet. Angedacht ist derzeit, das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen in offene Rückhaltungsmulden zu leiten, dort zu puffern und anschließend gedrosselt in den Kesselgraben als Vorfluter einzuleiten. Dazu ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Wasserrechtsantrag zu stellen. Differenzierte Aussagen zur Entwässerung werden nach Vorliegen entsprechender Planungsergebnisse im Laufe des Bebauungsplan-Verfahrens ergänzt.

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gut durchgrünten Wohngebietes. Die öffentlichen und die privaten Grünflächen sollen die neuen Bewohner mit Erholungs- und Spielflächen versorgen und das Baugebiet harmonisch in die umgebende Landschaft einbinden.

Die im AfS am 09.07.2009 beschlossenen Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen in Wohngebieten werden in der vorliegenden Planung erfüllt. Die erforderlichen Spielflächen sollen unmittelbar nördlich angrenzend an den vorhandenen Spielplatz in ähnlicher Gestaltung ausgeführt werden (Geländemodellierung, Rahmung durch Gehölzpflanzungen nach außen hin).

Die geplanten, z.T. gehölzbestandenen Grünflächen und Gärten haben neben ihrer Erholungsfunktion eine Bedeutung als neue Lebensräume für Tierarten gut durchgrünter Siedlungsbereiche. Durch den das Gebiet im Norden abschließenden Ortsrand mit räumlich gestaffelten Gehölzpflanzungen (s.u.) wird darüber hinaus das Landschaftsbild aufgewertet. Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Zur Verbesserung der Durchgrünung des Baugebiets und zur Aufwertung des Straßenraumes werden Pflanzungen heimischer Laubbäume entlang der geplanten Erschließungsstraße (auf Privatgrund) vorgesehen.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Folgenden werden mögliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verminderung, die im Verlauf des weiteren Verfahrens noch abzustimmen und ggf. über textliche und zeichnerische Festsetzungen zu definieren sind, aufgelistet:

- gestufte Heckenpflanzung mit einzelnen Großbäumen und vorgelagerten Obstbäumen zur Ortsrandeingrünung und zur Konfliktvermeidung bezüglich artenschutzrechtlicher Tatbestände,
- Durchgrünung des Baugebiets (Bäume),
- Schaffung eines Pufferbereichs zum Kesselgraben hin durch öffentliche Grünflächen mit Spielbereichen,
- Minimierung topographischer Veränderungen durch Erhalt der Böschung am südlichen Rand des Baugebiets,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Zufahrten, Privatwegen und Stellplätzen,
- ggf. extensive Dachbegrünung auf Garagen,
- Pufferung der oberflächlich anfallenden Regenwasserabflüsse in flachen, durchmähbaren Rückhaltungsmulden, Zuführung der gepufferten Abflüsse zum Kesselgraben.

I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden, Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs (Punktwerte) ist die Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen. Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dieser Satzung wird im Laufe des weiteren Verfahrens durchgeführt. Eine erste Bilanzierung auf der Grundlage einer früheren, bzgl. der Flächeninanspruchnahme über die aktuelle Planung (Rahmenplan) hinausgehenden Planungsvariante wurde bereits durchgeführt. Demnach reicht die Flächengröße des Flurstücks Nr. 540 aus, um den Ausgleichsbedarf zu decken.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt. Dazu geeignet sind die unmittelbar an die Grünfläche im Norden des Baugebiets angrenzenden Teile des Flurstücks Nr. 540. Diese Bereiche sollen einen stufenweisen Übergang von der dichten Ortsrandeingrünung zur offenen, durch Ackerbau und entlang des Kesselgrabens durch Grünlandnutzung geprägten Kulturlandschaft herstellen. Dazu sollen am südlichen Rand der Ausgleichsfläche Strauchgruppen (ggf. mit einzelnen Bäumen) in direkter Anknüpfung an die Pflanzungen auf der Grünfläche gepflanzt werden, um eine kulissenartig gestaffelte Baumhecke zu schaffen. Nördlich davon sind einzelne, locker stehende Obstbäume vorgesehen. Nördlich der Obstbaumpflanzungen sollen extensiv genutzte Offenlandbiotope entstehen, die im weiteren Verfahren noch genauer zu planen sind. Diese Maßnahmen wurden in der saP-Relevanzprüfung bereits berücksichtigt.

Ob zusätzlich ggf. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (z.B. öffentliche und private Grünflächen, begrünte Garagendächer) als gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar sind, ist im weiteren Verfahren zu klären.

I.4.6.4. Artenschutz

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen offenlandbrütender Vogelarten müssen gemäß den Ergebnissen der im Rahmen der saP durchgeführten Geländeerhebungen so genannte CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sind in der saP noch räumlich zu konkretisieren und mit den entsprechenden Grundstückseigentümern abzustimmen. Recherchen hierzu in Zusammenarbeit mit dem Maschinenring Franken GmbH werden derzeit durchgeführt. Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die CEF-Maßnahmen nicht begründet, da die entsprechenden Flächen in ausreichender Entfernung vom bebauten Bereich und somit außerhalb des Geltungsbereiches liegen müssen. Auswirkungen auf andere der in der saP zu prüfenden Arten sind nicht zu befürchten.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

Die gesamte Planung sieht keine emittierenden Nutzungen vor, die die vorhandene lufthygienische Situation verschlechtern (Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens vernachlässigbar gering). Durch- und Eingrünungsmaßnahmen im Gebiet sind vorgesehen.

Die evtl. aus den angrenzenden Nutzungen resultierenden Geruchs- oder Staubentwicklungen sind im Rahmen einer geordneten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dieser Flächen zu dulden.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

Eine detaillierte Prüfung der Lärmsituation wird derzeit durch ein beauftragtes Immissionschutzgutachten vorgenommen. Die daraus resultierenden erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG

Nach einem Beschluss des Umweltausschusses der Stadt Nürnberg vom 23.01.2013 sind in Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen, um eine CO₂-neutrale Energieversorgung für Neubaugebiete zu erreichen.

Bei der Planung finden ökologische und energetische Gesichtspunkte maßgeblich Berücksichtigung. Möglichst kompakte Baukörper und entsprechende Standards bei der Realisierung der Gebäude werden vorgesehen bzw. eingehalten.

Details werden im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5. ERGEBNISSE DER UMWELTPRÜFUNG

Eine umfassende und detaillierte Prüfung der einzelnen Umweltbelange kann erst im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgen. Dementsprechend wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren aktualisiert und fortgeschrieben. Die zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse von Fachgutachten wurden in die vorliegende Begründung bereits eingearbeitet.

I.5.1. ZUSAMMENFASSUNG 1. ENTWURF UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht (1. Entwurf vom 31.01.2012) ermittelt den Umweltzustand sowie seine voraussichtliche Entwicklung im Planungsgebiet und die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken.

Die Realisierung von Bauflächen im Außenbereich widerspricht dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und den damit verbundenen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Das Planungsvorhaben steht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegen, und landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen dauerhaft verloren. Entsprechend sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erwarten. Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Für die Schutzgüter Pflanzen, Erholung und Klima werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Durch eine entsprechende Ausbildung des neuen Ortsrandes zur freien Landschaft können Auswirkungen auf das Landschaftsbild ggf. ebenfalls kompensiert werden. Dies gilt auch bei einer Umsetzung konfliktmindernder Maßnahmen für das Schutzgut Klima. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna können erst nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beurteilt werden.

Hinsichtlich der Belange Kultur- und Sachgüter ist im weiteren Verfahren eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen. Weiterhin sind noch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit – Luft zu prüfen. Erforderlich sind darüber hinaus eine hydrologische und geohydrologische Untersuchung, ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Verschattungsanalyse.

Bei gutem energetischem Standard spielt die verkehrsbedingte CO₂-Belastung bei der Gesamtenergie-Bilanz die größere Rolle. Durch die große Entfernung zu den Stadtzentren der umliegenden Städte ist deshalb auf eine attraktive Anbindung an den ÖPNV zu achten. Die Kapazität der vorhandenen Buslinien für die zusätzliche Bevölkerung im Einzugsgebiet ist zu prüfen.

(s. vorläufig auch I.3.I.5)

I.6. BETEILIGUNGEN

- I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB
- I.6.2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- I.6.3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- I.6.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2
- I.6.5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- I.7. **PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:**
(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte)
- I.8. **KOSTEN**
Zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Nürnberg soll auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes einschl. Umweltbericht ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Darin sind Regelungen zu Übernahme der Kosten für Planung, örtliche Erschließung, örtliche öffentliche Grünfläche, ökologischen Ausgleich, ggf. soziale Folgeeinrichtungen, ggf. Maßnahmen des Artenschutzes und ggf. weitere Themen zu treffen.

Nürnberg, den 04.12.2013
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt