Beilage

Bebauungsplan Nr. 4626 "Höfles Ost" für ein Gebiet südlich der Höfleser Hauptstraße, umfassend die Fl. Nrn. 243/1, 243/2, 243/3, 243/4, 243/5, 243/6, 243/7, 243/8, 243/9, 243/10 und 246, Gemarkung Höfles
Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Entscheidungsvorlage
Der Stadtplanungsausschuss hat in der Sitzung am 19.09.2013 die Einleitung des Verfahrens, Bebauungsplan Nr. 4626 „Höfles Ost“, beschlossen. Im gleichen Ausschuss wurde zudem der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Bei dem Bebauungsplan Nr. 4626 „Höfles Ost“ handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan SCHP-10-02-01 der Firma Schulheiß Projektentwicklung GmbH vom 17.10.2014 ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung, mit der entsprechenden Ordnung und Gestaltung der Grün- Ausgleichs- und Verkehrsflächen, zu schaffen.

Auf Grund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen kann sich die Stadt Nürnberg nicht mehr ausschließlich auf die Revitalisierung von Brachflächen oder auf Maßnahmen zur Nachverdichtung konzentrieren. Vielmehr ist eine zügige Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht baureifen, Flächen nötig, um den aktuellen und künftigen Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen. Dies wurde bereits im Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ im Stadtplanungsausschuss vom 09.02.2012 dargelegt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 4626 erstreckt sich lediglich auf *östliche* Teilbereiche, der im Flächennutzungsplan (FNP) seit dem Jahr 2006 neu dargestellten Bau- und Grünflächen im Osten von Höfles. Im Rahmen eines weiteren Bebauungsplan-Verfahrens können, die Bereitschaft der Grundstückseigentümer vorausgesetzt, auch die *westlich* anschließenden Teilbereiche für weitere Wohnbebauung entwickelt werden. Die Beilage Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom September 2014 stellt eine Zusammenschau der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des gesamten Bereichs dar.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 4626 setzt insgesamt 18 Wohneinheiten fest: sieben Doppelhäuser, ein Reihenhaus und ein Einfamilienhaus. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst hiervon 15 Wohneinheiten, die verbleibenden drei Wohneinheiten konnten bereits auf der Grundlage § 34 BauGB genehmigt werden.

<u>Hauptmerkmale der Planung</u>
Die dörfliche Struktur bzw. Gestaltung wird aufgenommen durch Gruppierungen der Wohngebäude, die Dachneigung und die Farbgebung.
Im Südwesten des Gebiets ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die einen Kinderspielpatz aufnimmt. Die Ortsrandgestaltung erfolgt durch eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Bei einer Fortsetzung der baulichen Entwicklung auf den Nachbargrundstücken im Westen ist die Fortführung der Erschließungsstraße in dieses Gebiet mit Ringschluss zur Höfleser Hauptstraße als Option vorgesehen.

<u>Kosten</u>
Parallel zum Bebauungsplanentwurf wurde der Entwurf eines zugehörigen Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und der Firma Schultheiß Projektentwicklung GmbH zur Übernahme angemessener Kosten durch die Firma

Schultheiß Projektentwicklung GmbH erarbeitet. Der Vertragsentwurf soll im nichtöffentlichen Teil der Sitzung beschlossen werden.

Fazit:
Auf Grund der aktuell und auch künftig hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist der Bebauungsplan Nr. 4626 „Höfles Ost“ zu billigen.

Zeitliche Umsetzung:
Der Bebauungsplan-Entwurf ist anschließend für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.