

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entscheidungsvorlage**Ausgangssituation**

Die Flächen am südlichen Ortsrand von Großgründlach, die derzeit im Außenbereich liegen und landwirtschaftlich genutzt sind, sind im seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Stadt Nürnberg steht vor der Herausforderung, möglichst kurzfristig Wohnbauflächen zu entwickeln, da die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Nürnberg in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden konnte. Wie bereits im Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ an den Stadtplanungsausschuss am 09.02.2012 dargelegt, muss die städtische Flächenpolitik in Zukunft nicht nur die verstärkte Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale, sondern auch die zügige Entwicklung der im FNP gesicherten, noch nicht baureifen Flächen parallel verfolgen, um - entsprechend dem derzeit und auch künftig vorhandenen Bedarf - baureife Flächen in erforderlichem Umfang bereit stellen zu können. Daher soll für das Gebiet südlich der Volkacher Strasse der Bebauungsplan Nr. 4651 „Volkacher Straße“, aufgestellt werden.

Der Investor beabsichtigt eine Bebauung mit ca. 102 Wohneinheiten im Geschosswohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau, die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Herstellung von öffentlichen Grün- und Spielflächen. Ein Großteil der Flächen des Plangebiets befinden sich entweder bereits im Eigentum des Investors oder deren Verfügbarkeit ist mittels Optionsvertrag vorläufig gesichert. Im zentralen Bereich befindet sich ein Grundstück, dass in absehbarer Zeit noch nicht zur Verfügung steht. Die Lage des Grundstücks ist dem Übersichtsplan zur Vorlage zu entnehmen.

Planung

Der vorliegende Rahmenplan nimmt im westlichen Teil die Zeilenstruktur nördlich der Volkacher Straße auf und variiert diese in ihrer Ausrichtung und Länge. Im östlichen Teil sind ebenfalls Zeilen vorgesehen und im Südosten sechs Doppelhaushälften. Die Bebauung passt sich in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Umgebung an. Das Wohnquartier wird gefasst durch eine Ortsrandeingrünung mit einem Erschließungsweg, der sowohl der landwirtschaftlichen Nutzung als auch der Pflege der Ortsrandeingrünung dient und über fußläufige Verbindungen zum Quartier auch öffentlich zugänglich ist. Weitere einzelne öffentliche Grünflächen sowie eine größere Spielfläche im Zentrum des Gebiets lockern die Bebauung auf und sorgen für eine gute Durchgrünung.

Städtebaulichen Eckdaten

Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

	Plangebiet verfügbar	Sperrgrundstück	Plangebiet gesamt
Grundfläche Geschosswohnungsbau (m²)	1.762	-	1.762
Grundfläche Einfamilienhaus (m²)	3.563	1.140	4.703
Grundfläche gesamt (m²)	5.324	1.140	6.464
Bruttogeschossfläche Geschosswohnungsbau, inkl. Kindertagesstätte (m²)	5.544	-	5.544
Bruttogeschossfläche Einfamilienhaus (m²)	9.263	2.964	12.227
Bruttogeschossfläche gesamt (m²)	14.807	2.964	17.771
Wohneinheiten Einfamilienhaus	39	13	52
Wohneinheiten Geschosswohnungsbau	50	-	50
Wohneinheiten gesamt	89	13	102
Öffentliche Grünflächen (m²)	2.581	1.378	3.959

Betrachtet man die Berechnung für die Grün- und Spielflächen ohne das Sperrgrundstück, können die nach Baulandbeschluss erforderlichen Spielflächen auch ohne das Sperrgrundstück realisiert werden. Bei den Grünflächen entsteht ohne das Sperrgrundstück und damit nach dem ersten Bauabschnitt ein Grünflächendefizit von circa 630 m². Für das Defizit an öffentlichen Grünflächen ist eine monetäre Kompensation durch den Investor vorgesehen, die beispielsweise einer Aufwertung anderer Grünflächen oder auch der Umsetzung des Entwicklungskonzepts „Multifunktionale Auenlandschaft Gründlachtal“ dienen kann

Kosten

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden.

Zeitliche Umsetzung

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt die Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfs und die Erstellung von erforderlichen Gutachten.

Fazit

Das Bebauungsplan-Verfahren ist einzuleiten, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durchzuführen. Parallel dazu ist die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.