

BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665

„BRUNNER ZWICKEL“

für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

Stand: 06.10.2020



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665

„BRUNNER ZWICKEL“

für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	3
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	3
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	4
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	9
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	9
I.4.1.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	10
I.4.2.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	11
I.4.3.	VER- UND ENTSORGUNG	12
I.4.4.	GENDER UND DIVERSITY	12
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	12
I.6.	KOSTEN	13
II.	UMWELTBERICHT (STAND 25.09.2020) ALS GESONDERTER TEXTTEIL	

BEGRÜNDUNG

ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4665

„BRUNNER ZWICKEL“

für ein Gebiet südlich der Heiligenmühlstraße und nördlich der Brunner Hauptstraße

I. PLANBERICHT

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

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Brunn der Stadt Nürnberg und soll als Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha. Aktuell ist das Plangebiet dem Außenbereich § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der Geltungsbereich ist im Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 06.10.2020 ersichtlich.

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 eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben werden soll. Auf die erste Fassung des Umweltberichts und deren Zusammenfassung, welche durch das Büro Landschaftsplanung Klebe erstellt wurde, wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Grundlage für die Konkretisierung bildet der Rahmenplan des Planungsbüros Vogelsang, der im weiteren Verfahren des Bebauungsplans konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden soll.

Der Rahmenplan mit dem 1. Entwurf des Umweltberichts ist nun der Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Weiterhin wird auch ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Grundstücksentwickler über die bei der Planung anfallende Kosten und Maßnahmen geschlossen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Um auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg zu reagieren und auch Einwohner zu binden, die ein Eigenheim errichten möchten, versucht die Stadt Nürnberg den Einfamilienhausbau zu ermöglichen. Aufgrund der bereits verdichteten Situation in den zentralen Bezirken ist eine Realisierung fast ausschließlich in den Randbereichen der Stadt bzw. der Exklave Brunn/Netzstall/Birnthon möglich.

Ziel des Konzepts ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit Doppelhäusern als Abrundung des Siedlungskörpers im östlichen Bereich des Ortsteils Brunn. Mit dieser verdichteten Bauweise des Einfamilienhausbaus wird ein Kompromiss eingegangen, möglichst vielen Familien Wohnraum anbieten zu können und gleichzeitig das Ortsbild von Brunn zu respektieren. Eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnungsbau würde weder dem Charakter des Ortsteils, noch der städtebaulichen Situation des Ortsrandes entsprechen.

Um einen möglichen Bedarf an Kindergartenplätzen, der sich aus der Entwicklung des Gebiets sowie aus der umgebenden Bestandsbebauung zu decken, wird im Nordosten des Plangebiets eine Fläche für eine 2-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Außerdem soll das Baugebiet durch die Schaffung einer breiten, öffentlich zugänglichen Ortsrandeingrünung im Osten inklusive einer neuen Wegeverbindungen in die Landschaft eingebunden werden. Im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Kinderspielplatz innerhalb

der Potenzialfläche Kinderspiel vorgesehen. Hinsichtlich der Energieversorgung ist ein Nahwärmenetz angedacht.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Jedoch ist für diesen Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg eine Wohnbaufläche dargestellt. Um die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu konkretisieren und das anvisierte Bauvorhaben umsetzen zu können, strebt die Stadt Nürnberg die Aufstellung eines Bebauungsplans an. Zudem wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers gesichert. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP ist gegeben.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brunn der Stadt Nürnberg, welcher als Exklave östlich des Stadtgebiets im gemeindefreien Reichswald liegt. Innerhalb des Ortsteils liegt das Plangebiet am östlichen Rand des Siedlungskörpers und rundet diesen in Richtung Osten zu den angrenzenden Waldflächen ab. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha.

Das Gelände wird im Norden von der Heiligenmühlstraße und im Süden von der Brunner Hauptstraße begrenzt. Innerhalb dieser Straßen stellt sich das Plangebiet als flache Mulde mit maximal 2 m Höhenunterschied dar, die in Richtung östliche Waldflächen abfällt. Im östlichen Randbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ an. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ca. 25-50 m östlich des Plangebietes befinden sich Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und des FFH-Gebietes Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen des Plangebiets sowie die nördlich der Heiligenmühlstraße angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Östlich des Plangebiets grenzen Waldflächen an, die bis zur östlich liegenden Autobahn BAB 3 innerhalb des Gemeindegebiets liegen, darüber hinaus im gemeindefreien Reichswald. Südlich und Westlich grenzen durch Einzel- und Doppelhaus geprägte Wohngebiete an, die neben der hauptsächlichen Wohnnutzung durch kleinere Dienstleistungen wie Pensionen, Frisöre oder Boutiquen angereichert sind.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet kann durch die nördlich liegende Heiligenmühlstraße sowie durch die südliche Brunner Hauptstraße erschlossen werden. Die Heiligenmühlstraße stellt die Ortsdurchfahrtsstraße dar, die in Richtung Osten zur Gemeinde Leinburg führt und in Richtung Westen zum Ortszentrum, wo sie als Brunner Hauptstraße weiter in Richtung Fischbach führt. Über Fischbach besteht Anschluss an die Regensburger Straße und somit an das Straßennetz der Region Nürnberg sowie durch den Autobahnanschluss Nürnberg-Fischbach der BAB 9 an das überregionale Verkehrsnetz.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Endhaltestelle der Buslinie 54, die ca. 1-2 mal in der Stunde über Fischbach und Altenfurt in Richtung Langwasser-Süd verkehrt. Mit den Umsteigepunkten Fischbach und Langwasser-Süd besteht Zugang zum S- und U-Bahnnetz der Metropolregion.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Entlang der Brunner Hauptstraße (südlich an den Geltungsbereich angrenzend) verläuft ein Radwanderweg, welcher eine Abkürzung des Wanderweges: Anton-Leidinger-Weg (Nürnberg Tiergarten-Amberg Wingershofer Tor) darstellt. Ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs verlaufen die Fernwanderwege Anton-Leidinger-Weg (Tiergarten Nürnberg-Moritzberg-Alfeld-Amberg) und der Christian-Woesch-Gedächtnisweg (Fischbach-Ottensoos).

I.3.1.4. Sozialstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist der Ortsteil Brunn als etabliertes Familienquartier eingestuft. Charakteristisch für diese Quartiere sind ein geringer Anteil sozialer Spannungen sowie geringer Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund sowie eine geringe bauliche Dichte. Stark ausgeprägt hingegen sind eine hohe Wohnungsbindung sowie ein hoher Anteil an Familien und Senioren.

Die etablierten Familienquartiere verteilen sich überwiegend in den Außenbereichen, oft um ehemalige Dorfkerne herum organisiert. Aufgrund der Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern steht den Einwohnern die meiste Wohnfläche zur Verfügung. Aufgrund überdurchschnittlicher Neubauaktivitäten verzeichnen diese Gebiete zudem einen positiven Umzugssaldo (d.h. mehr Zu- als Wegzüge).

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen; hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben. Vorhandene Nutzungsarten und Vegetationstypen sind im Bestandsplan (vgl. Anlage zum Umweltbericht) dargestellt.

Der Geltungsbereich wird größtenteils als Acker genutzt. An den westlichen Rand grenzen Privatgärten mit Hecken aus heimischen Sträuchern an. Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sind intensiv gepflegte Gras-/ Krautfluren (Straßenbegleitgrün) entlang der bestehenden Straßen vorhanden. Östlich grenzen weitere Ackerflächen bzw. im Südosten intensiv genutzte Wiesen an. In ca. 25-50 m Entfernung in Richtung Osten beginnt der Nürnberger Reichswald in Form eines ehemaligen Hutewaldes mit lichtem Eichenbestand.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Der Grundwasserhorizont an der nächstgelegenen Messstelle (Nr. 17129 zwischen Brunn und Fischbach) liegt ca. 16 bis 18 m unter der Geländeoberkante im Geltungsbereich.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus Flugsanden des Pleistozäns, aus welchen sich Braunerden entwickelt haben.

Der Eingriffsbereich bietet aufgrund der intensiven Ackernutzung kaum Habitate für schützenswerte Tierarten. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten zu untersuchen. Laut der saP sind bei Umsetzung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ob die Planung Konflikte mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecke der beiden östlich des Plangebiets gelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet 6533-371 und SPA-Gebiet 6533-471) hervorruft, wird parallel zum weiteren Verfahren im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsabschätzungen geprüft und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall).

Für die Erholungsnutzung hat der Geltungsbereich nur geringe Bedeutung, es grenzen jedoch Wanderwege an.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der Ackernutzung, die den für Brunn typischen Übergangsbereich von Wald zur Siedlungsfläche darstellt, eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild

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

Altlasten

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird nicht von Altlasten im Boden ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für eine Kontamination aufgefunden worden.

Kampfmittel

Aufgrund der Lage abseits von wichtigen Industrie-, Administrations- sowie Verkehrsanlagen wird nicht von einem Kampfmittelverdacht ausgegangen. Im Rahmen der Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für Kampfmittel gefunden worden.

Lufthygiene

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen (Staub, Lärm, Gerüche) aus einer normalen Bewirtschaftung der Flächen hingewiesen.

Die Beeinträchtigung der Lufthygiene durch die angrenzende Ortsdurchfahrt (Heiligenmühlstraße) wird aufgrund der geringen Verkehrsmenge nicht vermutet. Ebenfalls wird nicht von einer Beeinträchtigung der Luftqualität aufgrund der östlich liegenden Autobahn BAB 3 ausgegangen, da diese ca. 600 m entfernt liegt und durch großflächige Waldflächen abgeschirmt ist.

Lärm

Verkehrslärm, Lärmeinwirkung aus benachbartem Vereinsgelände - Ausgangssituation

Es wird nicht von Beeinträchtigungen durch einwirkenden Verkehrslärm auf das Plangebiet ausgegangen, da die Frequentierung der Ortsdurchfahrtstraße (Heiligenmühlstraße) zu gering und die Autobahn BAB 3 mit ca. 600 m sehr weit entfernt ist. Trotzdem sollen eventuelle Auswirkungen im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht werden. Außerdem sind Lärmeinwirkungen aus dem nördlich benachbarten Vereinsgelände (inkl. Vereinsheim) des SV Brunn nicht auszuschließen, die ebenfalls im Rahmen des o.g. Schallschutzgutachtens untersucht werden.

Verkehrslärm - Auswirkungen

Durch die Planung induzierter Verkehrslärm, der sich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken kann, entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr der neuen Bewohner. Aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten wird nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen durch planinduzierten Verkehrslärm ausgegangen.

Parallel zum aktuellen Bebauungsplan-Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Erst danach können genauere Aussagen bzgl. des Schallimmissionsschutzes getroffen werden.

Weitere, detaillierte Aussagen zur Altlastensituation, der Lufthygiene und zur Lärmsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

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 Region Nürnberg (RP 7).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 (inklusive der Teilfortschreibung vom 21.02.2018) weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben des LEP relevant, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Siedlungsgebiet abgerundet wird.

Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind:

- ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,
- eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie
- Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden (LEP 2013, 2.2.7 (B)).

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (LEP 2013, 3.1 (B)).

Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden (LEP 2013, 3.3(B)).

Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (LEP 2013, 7.1.1 (B)).

Neben den aus dem LEP dargelegten Vorgaben gibt der RP 7 weitere Ziele an, welche für den Bebauungsplan relevant sind.

Die organische Entwicklung ist ein allgemeiner Maßstab für die landesplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungsentwicklung. Die organische Entwicklung, die der Größe,

Struktur und Ausstattung einer Gemeinde entspricht, wird im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig anzustreben sein. (RP 7, BII 1.2)

Auf der Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

Der Bebauungsplan Nr. 4665 wird unter Berücksichtigung der 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 (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig als Wohnbaufläche mit am östlichen Rand überlagernder Ortsrandgestaltung von ca. 20 Metern dargestellt. Der südöstliche Randbereich des Geltungsbereiches (geplante interne Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 16 Brunn-Netzstall) sowie innerhalb eines Schwerpunktgebietes der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems. Weiterhin grenzen im Osten eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Waldrandes sowie Bannwald an den Geltungsbereich an (dieser ist zusätzlich als FFH- und SPA-[Vogelschutz]gebiet ausgewiesen).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNPs und leiten sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus ihnen ab.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet überdeckt eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3920 aus dem Jahr 1973. Dieser setzt in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche „Fußweg“ sowie Flächen für die Forstwirtschaft fest. Ziel des Bebauungsplans war die Entwicklung des Wohngebiets, das südlich und westlich an das Plangebiet angrenzt sowie die verkehrliche Vorbereitung der Brunner Hauptstraße als Anschlussstraße an eine ca. 150 m östlich des Ortsteils ehemals geplante Ortsumgehungsstraße. Die Aufhebung der Festsetzungen in dem kleinen Teilbereich nördlich der Brunner Hauptstraße beeinträchtigt nicht das Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans.

Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3920 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4665 werden aufgehoben und durch die künftigen Festsetzungen dieses Plans ersetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Demnach wären für den Außenbereich privilegierte Bauvorhaben zulässig (Landwirtschaft, techn. Infrastrukturen etc.) bzw. im Einzelfall auch andere Vorhaben sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Entwicklung eines Wohngebiets, wie es der Rahmenplan vorsieht, wäre demnach nicht zulässig.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert. Unmittelbar am östlichen und am nördlichen Rand des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet „Brunn-Netzstall“ an.

Der 25-50 m östlich des Geltungsbereichs liegende Wald ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA) Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ sowie des FFH-Gebiets Nr. 6533-371 „Rodungsinseln im Reichswald“. Bereiche des Waldes sind zudem biotopkartiert.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Es befindet sich ein Kinderspielplatz im Ortsteil Brunn („Eichenhain Brunn“), welcher in ca. 50 m Entfernung südöstlich des Plangebietes liegt.

Entlang der Brunner Hauptstraße befindet sich in ca. 200 m westliche Richtung ein evangelischer Kindergarten.

Weitere Einrichtungen wie z.B. eine Grundschule, weiterführende Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Fischbach und Langwasser (welche auch durch eine Busanbindung erreichbar sind), sowie in den umliegenden Gemeinden Diepersdorf, Altdorf und Feucht.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich in der Hand des Investors.

Die bestehenden Verkehrsflächen im Norden und Süden des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / Sonstige Stadtratsbeschlüsse

Der Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Oktober 2017) stellt ein Regelwerk zur Baulandentwicklung dar, das ein einheitliches Vorgehen der Kommune gewährleistet und dadurch Sicherheit für Investoren schafft und ein effektives Nutzen der Planungsinstrumente ermöglicht.

- Ausgleichsfläche soweit wie möglich im Plangebiet:
Der südöstliche Bereich des Plangebiets dient als interne Ausgleichsfläche, wodurch ein Teil der Kompensationsmaßnahmen erbracht werden kann. Für den weiteren Ausgleichsbedarf werden im Verlauf des Verfahrens weitere Ausgleichsflächen ermittelt.
- Um weiterführende Flächenbedarfe zu ermitteln, geht der Baulandbeschluss bei der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern von 3,1 Einwohner je Wohneinheit aus.
- Bei der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind 10 m² Grünfläche je Einwohner sowie 3,4 m² Spielplatzfläche je Einwohner. Die Spielplatzfläche kann innerhalb der Grünfläche liegen.
Laut Baulandbeschluss sind ca. 930 m² Grünfläche sowie rechnerisch 500 m² Spielplatzfläche erforderlich. Der vorliegende Rahmenplan sieht am östlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche von ca. 2.130m² vor. Innerhalb dieser Grünfläche können auch die Flächen für Kinderspiel vorgesehen werden. Am westlichen Rand des Baugebiets ist zudem eine ca. 95 m² große öffentliche Grünfläche vorgesehen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Das Konzept sieht eine Abrundung des Ortsteils in östliche Richtung vor. Hierfür wird eine Wohnbebauung mit Doppelhäusern anvisiert, um eine flächensparende Entwicklung zu ermöglichen. Zusätzlich kann durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrandes mit großzügiger Eingrünung sowie Spielplatzflächen ermöglicht werden, die den planungsinduzierten Bedarf nach Baulandbeschluss abdecken. Über eine von Nord nach Süd verlaufende, an mehrere Stichstraßen angebundene Wegeverbindung wird die Brunner Hauptstraße und darüber der Wald als Erholungsraum für die neuen Bewohner fußläufig erreichbar gemacht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung vor, die die Heiligenmühlstraße und die Brunner Hauptstraße miteinander verbindet. Die Erschlie-

Bungsstraße dient als Rückgrat für das neue Wohnquartier und erschließt die daran angebundene Bebauung direkt. Durch einen deutlich kleineren Erschließungsweg zwischen Bebauung und Ortsrandeingrünung können sowohl die östlichen Gebäude erschlossen werden als auch die Grünfläche gepflegt werden. Als geeigneter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft ist eine Grünfläche geplant, die durch Baum- und Heckenanpflanzungen eine großzügige Ortsrandeingrünung erzeugt. Die Grünfläche weitet sich in Richtung Südosten zur Brunner Hauptstraße auf, um zusätzlich Flächen für einen Spielplatz schaffen zu können. Am westlichen Rand des Plangebietes (angrenzend an die bestehende Bebauung) ist eine schmale öffentliche Grünfläche geplant, die als Zauneidechsenhabitat angelegt werden soll.

Für die Bebauung vorgesehene Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen mit Satteldach. Das vorhandene Ortsbild kann somit weitergeführt werden. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind möglich.

I.4.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

I.4.1.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt sowohl über die bestehende Heiligenmühlstraße im Norden und die Brunner Hauptstraße im Süden als auch über eine geplante öffentliche Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung, die die beiden bestehenden Straßen miteinander verbindet. Dadurch ist eine Anbindung des Gebiets an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz gesichert. Ein zweiter Erschließungsweg bindet die Gebäude im Osten an.

Durch kleinere Wege im Innern des Gebietes können die einzelnen Häuser fußläufig erschlossen werden.

Zur Darstellung des Stellplatzbedarfs sind jedem Grundstück jeweils eine Garage / Carport sowie ein Stellplatz zugeordnet. Zudem können durch zwei kleinere Stellplatzanlagen Besucherstellplätze angeboten werden.

I.4.1.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Erschließung des Baugebiets ist durch die zahlreichen Fuß- und Radwege gewährleistet. Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine in Nord- Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße entlang der Ortsrandeingrünung vorgesehen, die gleichzeitig als Fuß- und Radweg dienen soll. Der zentrale Garagenhof und ein Fußwegesystem im südlichen Teil des Geltungsbereichs stellen die West-Ost-Verbindung dar. Der öffentliche Spielplatz im Südosten des Plangebietes ist durch diese Wege fußläufig aus dem Baugebiet erreichbar. Zudem ist die Fortführung des Gehweges an der Brunner Hauptstraße als Erschließung des Spielplatzes vorgesehen.

I.4.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Brunner Schleife“ (Buslinie 54), welche ca. 100 Meter westlich des Plangebietes liegt, an das öffentliche Verkehrsnetz von Nürnberg angebunden. Die Bushaltestelle ist fußläufig über die Brunner Hauptstraße erreichbar.

I.4.2. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN

I.4.2.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gut durchgrüntes Wohngebiets. Hierzu sollen im Straßenraum und teilweise in den Privatgärten Laubbäume der Wuchsklassen I und II, zum Teil mit Standortbindung gepflanzt werden. Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sollen in mindestens 16 m² große unversiegelte Baumscheiben gepflanzt werden. Um das Neubaugebiet angemessen in die Landschaft einzubinden, ist entlang des östlichen Randes eine öffentliche Grünfläche mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen, um die charakteristischen offenen, landwirtschaftlich genutzten Vorflächen vor dem Waldrand zu erhalten. Am westlichen Rand des Baugebiets ist zudem eine ca. 100 m² große öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als Habitat für Zauneidechsen angelegt werden soll.

Vorgesehen ist die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen (ca. 2.130 m²) inklusive Spielflächen. Die erforderlichen Spielflächen sollen im Südosten des Geltungsbereiches, außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes ausgeführt werden und hinsichtlich der Spielangebote mit den vorhandenen Möglichkeiten auf dem Spielplatz am Waldrand auf Flurnummer 302/31, Gemarkung Brunn, abgestimmt werden. Der Spielplatz (öffentliche Grünfläche) soll mit Bäumen der Wuchsklassen I und II sowie mit Sträuchern bepflanzt werden. Zwischen den Gehölzpflanzungen am Ortsrand, die Schattenplätze sowie neue Lebensräume für gehölzbrütende Vogelarten schaffen sollen, sowie in den Freiflächen der geplanten Kita werden Rasenflächen angelegt. Ein System aus Fußwegen, das an zwei Stellen an die Erschließungsstraße am Ortsrand anbindet, schafft eine fußläufige Verbindung vom geplanten Baugebiet zur Brunner Hauptstraße und damit zum benachbarten Nürnberger Reichswald.

Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen auf Nebengebäuden sowie eine Pflanzenliste für die Artauswahl werden zum Entwurf ergänzt und in der Begründung erläutert.

I.4.2.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht sind verschiedene derzeit angedachte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben; hierauf wird verwiesen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen der Eingrünung des neuen Quartiers bzw. zur Schaffung von Grünräumen. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft; derzeit vorgesehen sind extensive Dachbegrünungen auf Nebengebäuden und ein Nahwärmenetz.

I.4.2.3. 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 Ausgleichsumfanges (Punktwerte) ist die Anlage 2 zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Nürnberg. Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dieser Satzung wird im weiteren Verfahren durchgeführt. Ein Teil des zu erwartenden Ausgleichsflächenbedarfs soll auf einer internen Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (Flur Nr. 223 Gemarkung Brunn) nachgewiesen werden. Dort soll die bestehende Intensivwiese mit der Zielrichtung „magere Flachlandmähwiese“ extensiviert werden. Da die interne Ausgleichsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brunn-Netzstall“ liegt, sind Gehölzpflanzungen ausgeschlossen. Da zu erwarten ist, dass in der Gesamtbilanz trotz dieser internen Ausgleichsmaßnahme ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf laut dem o.g. Schlüssel verbleibt, werden im weiteren Verfahren und nach rechnerischer

Bilanzierung der Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet (in Abstimmung mit dem Umweltamt).

I.4.3. VER- UND ENTSORGUNG

Ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Heiligenmühlstraße und Brunner Hauptstraße ist grundsätzlich möglich.

Im Plangebiet werden entlang der privaten Stichwege bereits Flächen vorgehalten, die für Müllbehälter oder für Nahwärme genutzt werden können.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist laut Bodengutachten grundsätzlich möglich. Innerhalb der privaten Stichwege sind dezentrale Einrichtungen zur Versickerung von Oberflächenwasser geplant. Ein genaueres Konzept wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Außerdem soll das Wohngebiet mit einem eigenen Nahwärmenetz ausgestattet werden (derzeit angedachter Brennstoff: Holzpellets). Damit wird ein Beitrag zur Umsetzung grundsätzlicher Ziele der Stadt Nürnberg (CO²-Neutralität) geleistet.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität, eine gute frei-räumliche Verknüpfung zur Umgebung und eine verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile. Der Zugang zur offenen Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit des ÖPNV sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Aufgrund der Bauweise mit Doppelhäusern kann der Zugang zu Eigenheimwohnen für unterschiedliche Bevölkerungsanteile geschaffen werden.

Aufgrund der geplanten Fuß- und Radwege wird zum einen die interne Durchwegung gefördert und der Zugang zu außerhalb liegenden Anziehungspunkten vereinfacht. Zum anderen verhindert eine hohe Durchwegung die Segregation von Wohnquartieren und fördert die Kommunikationsmöglichkeiten zwischen privaten und öffentlichen Räumen.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4665 soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) ein Verfahren eingeleitet werden. Ziel der Aufstellung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Doppelhäusern als Abrundung des Siedlungskörpers im östlichen Bereich des Ortsteils Brunn. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte) ¹
Fläche	nicht erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	noch nicht möglich	Entwässerungsplanung
Pflanzen	nicht erheblich	
Tiere	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Biologische Vielfalt	noch nicht möglich	finale Abstimmung vorhandener saP mit Fachbehörde
Landschaft	erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	

¹ Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich	
Licht	nicht erheblich	
Wärme und Strahlung	nicht erheblich	
Erschütterungen	nicht erheblich	
Klima	erheblich	Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bereits vorgesehenen umweltfreundlichen Energieversorgung ist kein zusätzliches Energiekonzept zu erstellen.
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend möglich (siehe obenstehende Tabelle). Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden.

Abschließende Aussagen zu folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor:

- Lärmimmissionen (Schallschutzgutachten)
- konkrete Entwässerungsplanung
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung
- Finale Freigabe der saP durch die Fachbehörde

Zu diesen Themen werden die im weiteren Planungsprozess ermittelten Ergebnisse, z.T. aus Fachgutachten ergänzt.

I.6. KOSTEN

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden vom Investor übernommen. Dies wird, über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, wo unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Nürnberg, den 06.10.2020
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Faßbender

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt