

Gemeinde Puschendorf

Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„ Heimweg „

1. Änderung vom 11.11.2014

- Fassung November 2014 -

Planungsträger: Gemeinde Puschendorf
Neustädter Str. 7
90617 Puschendorf

Planverfasser: Büro GBi
Orffstr. 6
91074 Herzogenaurach
Tel: 09132/766-0
Fax: 09132/766-150

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation
2. Beschlussfassung
3. Ziele und Zweck
4. Lage, Größe und Beschaffenheit
5. Geplante bauliche Nutzung
6. Planungskonzept
7. Verkehrserschließung
8. Sonstige Erschließung
9. Grünordnungsplanung

1. Ausgangssituation

Im Ortszentrum der Gemeinde Puschendorf liegt eine Brachfläche der Diakonie-Gemeinschaft Puschendorf. Bis 2007 war diese Fläche mit dem sog. Freizeithaus der Diakonie-Gemeinschaft bebaut. Wegen Baufälligkeit wurde es abgerissen.

Die Nutzung als Freizeithaus war bereits Jahre vorher aufgegeben worden, da das Gebäude in keinem ansprechenden Zustand war.

Im Laufe der 90`er Jahre war das Gebäude zuletzt als Aussiedlerheim durch die Regierung von Mittelfranken genutzt worden.

Um die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen, wurde seit 1998 ein Bebauungsplan mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde 2006 rechtskräftig.

Seit dieser Zeit wurde mehrfach versucht, das Gelände über einen Immobilienmakler einer Bebauung zuzuführen. Dies ist jedoch immer wieder gescheitert.

2012 wurde von einem Bauträger der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt.

An den Grundzügen des Baugebiets sollte sich nichts ändern.

Aufgrund geänderter Bauwünsche der Bauwerber sollten aber auch Gebäude mit verschiedenen Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Außerdem wurde der Antrag gestellt, auf den in der süd-östlichen Ecke befindlichen Spielplatz zu verzichten.

Geringfügige Änderungen betrafen die Straßenführung.

2. Beschlussfassung und Anhörung

Der Gemeinderat von Puschendorf beschloss in seiner Sitzung vom 18.09.2012 für das Bebauungsplangebiet Heimweg die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans.

Mit Schreiben vom 15.03.2013 wurde die 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Geringe Einwendungen machten eine Korrektur der Planungen erforderlich.

Da der Bauträger anschließend sein Kaufinteresse wieder zurückgab, ruhten die weiteren Planungen.

Zwischenzeitlich gibt es einen neuen Immobilienmakler, der das Gelände aufgekauft hat. Daraufhin wurden die Planungen wieder aufgenommen.

Die neuen Planungen orientieren sich eng an dem bestehenden Bebauungsplan, sollen aber folgende Änderungen im Bereich der Flur-Nr. 316/7 herbeiführen:

- Weniger dichte Bebauung; nur noch 12 Einzelhäuser anstelle von 20 Häusern
- Kein Durchgangsverkehr von Nord nach Süd, sondern nur noch Fußgängerverkehr
- Verzicht auf den Spielplatz
- Verzicht auf die Trennentwässerung nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt.
- Zulassung verschiedener Dachformen

3. Ziele und Zweck

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll endlich eine Bebauung des seit Jahren Brach liegenden Geländes ermöglicht werden. Aufgrund von bereits vorhandenen Reservierungen scheint die Bebauung kurzfristig gesichert. Das Interesse an Baugrund in Puschendorf ist sehr hoch. Die Nähe zum Ballungszentrum Nürnberg – Fürth – Erlangen sowie zur Stadt Herzogenaurach, mit verhältnismäßig günstigen Grundstückspreisen in Puschendorf macht den Baugrund sehr interessant und ist begehrt.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zentral im Süden des Gemeindegebietes. Um die Planungen abzustimmen, wurden auch die um das Gelände der Diakonie-Gemeinschaft liegenden Grundstücke mit in den Bebauungsplan einbezogen. Es umfasst die Flurnummern 323, 323/8+9, 324, 325, 326/11, 316/7, 326/28, 326/12 und 326/10 und wird begrenzt im Westen durch die Straße Heuberg, im Norden durch die Dorfstraße, im Osten durch den Heimweg und im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet Eichwald und den Quellenweg. Die Größe beträgt ca. 1,9 ha.

Das Gelände der Diakoniegemeinschaft Puschendorf – 316/7 – ist geprägt von der nach Süden ausgerichteten Hanglage zum Talgrund des Fembach. So fällt das Gelände von der Straße Heimweg bis zum Anschluss zum Quellenweg durchschnittlich ca. 12 m.

Dieser schwierigen topographischen Situation trägt der Bebauungsplan mit entsprechender innerer Erschließung Rechnung.

Es stehen überwiegend bindige bis leicht felsige Böden an. Bei felsigem Untergrund sind ggf. besondere Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Grundwasser ist auf Grund der Hangsituation auf normaler Gründungstiefe nicht zu erwarten. Das Grundstück der Diakonie-Gemeinschaft ist nach Abbruch der ehemals vorhandenen Gebäuden nur noch mit befestigten Wegen und als Grünfläche angelegt.

Die weiter im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind teils bebaut oder werden momentan als Grünflächen bzw. Gärten genutzt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Die bisherige Sondergebietsfläche soll ein Dorfgebiet Wohnen nach § 5 Baunutzungsverordnung werden. Der weitere Geltungsbereich umfasst ein Dorfgebiet Landwirtschaft und ein allgemeines Wohngebiet.

Im Dorfgebiet Wohnen sollen Einfamilienhäuser entstehen, ebenso im Allgemeinen Wohngebiet. Für das Dorfgebiet Landwirtschaft sind neben der Wohnbebauung auch weitere landwirtschaftliche Gebäude ohne störende Einflüsse möglich.

Mit der Begrenzung der Wohnungen innerhalb der Gebäude wird der vorherrschenden Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Rechnung getragen. Weiterhin sind auf Grund der ausgewiesenen kleinen Bauflächen zusätzliche Stellplätze nicht planungsverträglich darstellbar. Ansonsten werden die weiteren Festsetzungen durch den planerischen Teil festgelegt.

6. Planungskonzept

Mit der geplanten Bebauung des ehemaligen Freizeithaus-Geländes wird die Art der umliegenden Bebauung des Dorfkernes aufgegriffen. Unterschiedliche Haus- und Dachformen sind vorhanden, so dass eine homogene Vielfalt entstanden ist.

Der durch die Bebauung erforderliche Eingriff auf die bisherigen Grünflächen soll mittels „Grünordnerischer Maßnahmen“ auf ein Mindestmaß verringert werden (Siehe Anlage Umweltbericht).

Entsprechende Ausgleichmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

7. Verkehrserschließung

Das Bebauungsgebiet wird im Norden von der Straße Heimweg erschlossen. Im Süden erfolgt die Anbindung an den Quellenweg. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wendehammer. Der Heimweg im Norden mündet in die Kreisstraße FÜ 7 (Fürther Str.)

7.1 Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Einmündung Heimweg/Fürther Str.

Maßgebend wurde die Einmündung "Heimweg/Fürther Straße" in Puschendorf durch die bestehende Bebauung von 6 Wohneinheiten und ein sogenanntes „Freizeitheim“ (Flur-Nr. 316/7) mit einem Fassungsvermögen von ca. 170 Personen belastet. Seit Rückbau des genannten „Freizeitheim“ wird das freie Grundstück als Durchfahrt benutzt.

Gesamtbelastung (best.) = 188 Personen

Das gesamte Neubaugebiet weist 12 Wohneinheiten aus.

Aufgrund der Trennung durch den Fußweg innerhalb des Baugebietes werden ca. 4 Wohneinheiten (neu) die Einmündung als dauerhafte Zu-/Abfahrt verwenden. Die Verkehrsbelastung als „Durchgangsstraße“ entfällt gänzlich.

6 WE (best.) = 18 Personen

4 WE (neu) = 12 Personen

Gesamtbelastung (neu) = 30 Personen

Ergebnis:

Die zukünftige Belastung der Kreuzung Richtung Heimweg wird ca. 85 % unter der früheren Belastung liegen, die Nutzung als Durchgangsweg wird durch die bauliche Anordnung der Straßen verhindert.

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung wird sich daher nicht verschlechtern, das Fahrzeugaufkommen wird sich verringern.

8. Sonstige Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes durch die Gemeinde Puschendorf ist gesichert. Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den gemeindlichen Kanal im Bereich des Quellenweges.

Die Wasser- und Stromversorgung werden von den entsprechenden Versorgungsträgern gewährleistet. Anschlüsse sind im Heimweg und Quellenweg bereits vorhanden. Die Erschließung durch die Telekom ist gesichert.

Die Erschließungskosten sind von den Grundstückseigentümern zu übernehmen. Aus diesem Grund wird mit dem Immobilienmakler ein Erschließungsvertrag vereinbart. Nach Erstellung werden die Straßen als öffentliche Straßen gewidmet.

9. Grünordnungsplanung

- Bestand

Auf dem Grundstück der Diakoniegemeinschaft war eine Vielzahl von Flächen befestigt. Zum einen durch bestehende Gebäude, aber auch durch vorhandene Wege- und Parkflächen und dem Spiel- und Sportplatz.

Südlich des ehemaligen Hauptgebäudes ist ein Bereich mit Streuobstbäumen; ansonsten sind verschiedene Laub- und Nadelbäume auf dem Grundstück vorhanden. Die

sonstigen Flächen sind als Rasenflächen angelegt. Dies gilt im Wesentlichen auch für die anderen Bereiche des Geltungsbereiches.

- **Eingriff**
Das Grundstück liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Puschendorf in Zentrumsnähe. Von der Erschließung und Bebauung betroffen sind innerhalb des Baugebietes bis auf wenige Ausnahmen wohngärtnerisch angelegte Flächen, sowie ökologisch unbedeutende Flächen und Gehölze.
- **Ziele und Maßnahmen der Grünordnung**
 - o Pflanzung von Laubbäumen in öffentlichen Flächen
 - o Pflanzverpflichtung für jedes Baugrundstück für einen heimischen Laubbaum.
 - o Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher, soweit diese nicht durch Erschließung und Bebauung betroffen sind.
 - o Ausführung der Stellplätze, Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.