

**Gemeinde Seukendorf
Landkreis Fürth**

**Städtebaulicher Rahmenplan
Baugebiet „Am Veitsbronner Weg“**

Erläuterungen und Planzeichnung

vom August 2008

**Gemeinde Seukendorf
Landkreis Fürth**

**Städtebaulicher Rahmenplan
Baugebiet „Am Veitsbronner Weg“**

Erläuterungen und Planzeichnung



Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestraße 13
90429 Nürnberg
T 0911-815 80 15
F 0911-815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet

im Auftrag der Gemeinde Seukendorf

von

Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von

Dieter Blase
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt und Stadtplaner ByAK SRL

Helmut Kündinger
Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK

Stand:

August 2008

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
2	Grundlagen	1
2.1	Bisherige Planungs- und Abstimmungsergebnisse	1
2.2	Lage und Größe des Gesamtgebiets.....	2
3	Städtebaulicher Rahmenplan	2
3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.3	Bauweise.....	4
3.4	Verkehr.....	5
3.5	Ver- und Entsorgung.....	8
3.6	Grün- und Freiflächen	10
3.7	Natur- und Umweltschutz	10
3.8	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	11

ABBILDUNGEN IM TEXT

Abb. 1:	Schemaschnitt – Seniorenwohnen an der Siegelsdorfer Straße.....	3
Abb. 2:	Schemaschnitt Kettenhäuser an der Siegelsdorfer Straße	4
Abb. 3:	Vorschlag - Kettenhausbebauung an der Siegelsdorfer Straße.....	4
Abb. 4:	Regelquerschnitt Haupterschließungsstraße - Trennungsprinzip	6
Abb. 5:	Regelquerschnitt Wohnstraße - Mischungsprinzip	6
Abb. 6:	Rasterlärmkarte tags – Bereich OG15.....	12

ANHANG

Städtebaulicher Rahmenplan „Am Veitsbronner Weg“
(Planzeichnung M 1:1.000, Themenkarten 1:2000)

1 Vorbemerkungen

Im Sommer 2006 hat die Gemeinde Seukendorf die städtebauliche Planung für ein Neubaugebiet „Am Veitsbronner Weg“ vergeben, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen im Norden des historischen Ortskerns zu präzisieren.

Mit dem Ziel

- die für das Ortszentrum typische Mischung aus Handel, Dienstleistungen, nicht störendem Gewerbe und Wohnen nach Norden zu erweitern,
- die Baugebiete Kagenhofer Weg und Grasweg sinnvoll abzurunden,
- das Wohnraumangebot für Jung und Alt in zentrumsnaher Lage zu erhöhen und
- die Möglichkeiten der Nahversorgung zu verbessern,

wurde im Juni 2007 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurde anhand des Planvorentwurfs vom 04.06.2007 durchgeführt, der eine Fläche von rund 5,9 ha und sämtliche Grundstücke zwischen Siegelsdorfer Straße, Bernbacher Weg und Grasweg beinhaltet.

Der Planungsprozess wird von einer Projektgruppe begleitet, in der sich die Bürgermeister der Gemeinde, Sprecher der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, die Verwaltung und beauftragten Fachplaner regelmäßig über den Stand und den Inhalt der Planungen austauschen.

Im Ergebnis der bisherigen Planungen und Abstimmungen hat der Gemeinderat am 28.07.2008 entschieden, am Gesamtkonzept der Planung festzuhalten, dieses jedoch nicht an einem Stück, sondern entsprechend des tatsächlichen Bedarfs und der Flächenverfügbarkeit in Teilabschnitten zu realisieren.

Das Bauleitplanverfahren für das Gesamtgebiet Nr. 16 soll gestoppt und stattdessen das Bauleitplanverfahren Nr. 17 „Am Veitsbronner Weg – Bauabschnitt I“ eingeleitet werden.

Der vorliegende Städtebauliche Rahmenplan dokumentiert die Planungsabsichten der Gemeinde Seukendorf für das Gesamtgebiet. Als Zielkonzept und Selbstbindungsplan bildet er die Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung „Am Veitsbronner Weg“ und den Rahmen für die Realisierung von Vorhaben, die eine verbindliche Bauleitplanung erfordern.

2 Grundlagen

2.1 Bisherige Planungs- und Abstimmungsergebnisse

Der Städtebauliche Rahmenplan basiert auf

- den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans- mit Grünordnungsplan Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“,
- den vorliegenden Ergebnissen zugehöriger Fachplanungen (Standortbegutachtung, Schalltechnische Beurteilung, Erschließungsplanung),
- den bisherigen Entscheidungen des Gemeinderats und der Projektgruppe zum Neubaugebiet „Am Veitsbronner Weg“,
- Vorgesprächen und Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern, möglichen Investoren und Projektentwicklern.

Das der Rahmenplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept stammt vom März 2008 (Entwurf vom 05.03.2008, Variante 2).

2.2 Lage und Größe des Gesamtgebiets

Das Plangebiet liegt rund 400 m nördlich des Ortszentrums, unmittelbar an der Kreisstraße FÜ 8 (Siegeldorfer Straße). Es ist umgrenzt von

- der Siegeldorfer Straße und dem in den 1970er Jahren entstandenen Wohngebiet am Kagenhofer Weg im Westen,
- der Straße Grasweg und freier Landschaft im Norden,
- dem Bernbacher Weg und den seit den 1990er Jahren entwickelten Baugebieten Grasweg I und Grasweg II im Osten,
- von vorhandener Bebauung und einem Grüngürtel um den alten Ortskern im Süden.

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans- mit Grünordnungsplan Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ wurde das Gebiet des Städtebaulichen Rahmenplans um mögliche Grünflächen im Süden (Flurstücke Nr. 179 und 180) und Teilflächen des Bernbacher Wegs (Flurstück Nr. 140/2) erweitert. Es umfasst danach eine Gesamtfläche von rund 6,5 ha.

3 Städtebaulicher Rahmenplan

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde Seukendorf ist es, das Ortszentrum als lebendigen Mittelpunkt zu erhalten und den vorhandenen Nutzungsmix gezielt weiterzuentwickeln.

Aufgrund seiner integrierten Lage (räumliche Nähe zum historischen Zentrum und zu den Wohngebieten am Kagenhofer Weg und Grasweg, fußläufige Verbindung in den Altort, bestehende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr) bietet sich das Gebiet „Am Veitsbronner Weg“ nicht nur als Wohnstandort sondern auch als Standort für Handel und Dienstleistungen an.

Nach Empfehlungen einer im Januar 2007 vorgestellten Standortbegutachtung¹ sollen in einer „Neuen Mitte“ im südlichen Bereich des Baugebiets ein Seniorenzentrum mit ergänzenden Dienstleistungen, ein medizinisches Versorgungszentrum und ein Ladengeschäft angesiedelt werden. Die von der Kreisstraße FÜ 8 ausgehenden Emissionen sind dabei ebenso zu beachten wie die Ansprüche bestehender landwirtschaftlicher Betriebe.

Abweichend von der im Flächennutzungsplan 2002² dargestellten Ost-West-Gliederung (Gemischte Bauflächen zur Siegeldorfer Straße, Wohnbauflächen zum Baugebiet Grasweg) sieht der Städtebauliche Rahmenplan 2008 eine Differenzierung der Bauflächen von Süden nach Norden vor.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet 41 im Landratsamt Fürth³ wird vorgeschlagen, neue Bauflächen in einem Abstand von weniger als 200 m zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Weiß (Bernbacher Weg 1) als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen, um Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu vermeiden. Hier können Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen im eGE auch in Ausnahmefällen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Nutzungen, die an dieser Stelle nicht in das Ortsbild passen oder zu Störungen führen könnten, wie z.B. Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen oder Vergnügungsstätten.

Wohngebäude, d.h. auch das geplante Seniorenzentrum, dürfen erst nördlich einer Achse Kagenhofer Weg – Heuweg errichtet werden. Die Bauflächen dort sollen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

1 PLANWERK Stadtentwicklung, Stadtmarketing, Verkehr: Standortbegutachtung mit Schwerpunkt Einzelhandel, Gewerbe und Seniorenangebote für die Gemeinde Seukendorf. Nürnberg, Januar 2007

2 Gemeinde Seukendorf: Bayerische Landessiedlung GmbH (Bearb.): Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Seukendorf. Nürnberg / Würzburg 2001. Genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 19.12.2001, Az. 420-4621 / FÜ, bekannt gemacht am 31.01.2002.

3 Topos team: Ergebnisprotokolle zu Abstimmungsterminen mit dem Landratsamt Fürth am 23.01.2008 und 07.02.2008. Nürnberg 2008

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach den Bestimmungen der BauNVO ausnahmsweise in einem WA zulässig wären, sollen ausgeschlossen werden, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des Bebauungskonzepts vom März 2008 sollen im Baugebiet „Am Veitsbronner Weg“ 49 freistehende Einfamilienhäuser und 16 Kettenhäuser als verdichtete Form der Einfamilienhausbebauung entstehen. Geschossbauten konzentrieren sich auf den Bereich der „Neuen Mitte“.

Die Bebauungsdichte nimmt von der „Neuen Mitte“ zur freien Landschaft nach Norden und zur vorhandenen Bebauung östlich des Bernbacher Weges ab, um einen möglichst homogener Übergang zu schaffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im eingeschränkten Gewerbegebiet soll das für ein Dorfgebiet typische Maß von 0,6 nicht überschreiten. Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet darf das in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannte Obermaß von 0,4 nicht überschreiten. Ausgenommen davon ist die Kettenhausbebauung entlang der Siegeldorfer Straße: Um eine Riegelbebauung gegen Verkehrslärm von der FÜ 8 realisieren zu können, ist in diesem Bereich eine GRZ von 0,5 städtebaulich vertretbar.

Bei vorgeschlagenen Grundstücksgrößen von mehr als 400 m² für Einfamilienhäuser soll die GRZ auf 0,35 reduziert werden, um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Mit Ausnahme der Bebauung entlang der Siegeldorfer Straße und an der „Neuen Mitte“ sollen Neubauten mit maximal zwei Vollgeschossen (II) errichtet werden. Angepasst an die vorhandene Bebauung ist das zweite Vollgeschoss der Einfamilienhäuser zum Grasweg und zum nördlichen Ortsrand als Dachgeschoss (I+D) auszubilden. Negative Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngebietes sowie des Orts- und Landschaftsbildes durch überdimensionierte Wandhöhen werden dadurch gemindert.

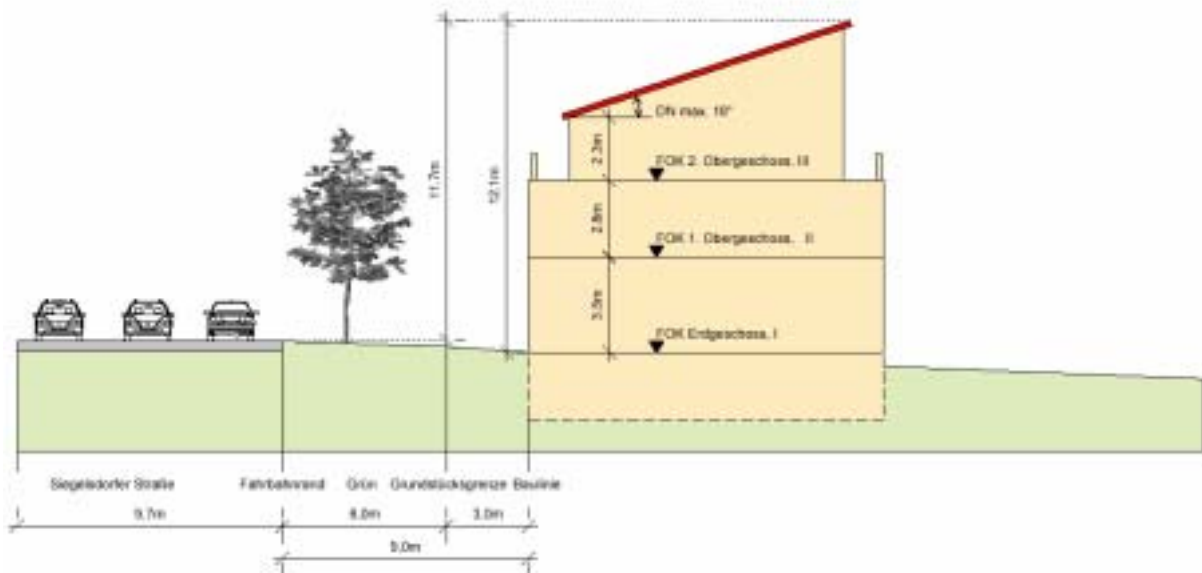


Abb. 1: Schemaschnitt – Seniorenwohnen an der Siegeldorfer Straße

Entlang der Siegeldorfer Straße sollen zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß (II-III) vorgeschrieben werden. Ziel ist es, einen möglichst hohen Schallschirm zu bilden, ohne die Bebauung auf der östlichen Straßenseite zu stark zu beeinträchtigen. Die maximale Firsthöhe neuer Gebäude soll deshalb 11,7 m nicht überschreiten (FH max 11,7 m). Als Bezugspunkt für eine derartige Festsetzung kann die Fahrbahnoberkante der FÜ 8 herangezogen werden.

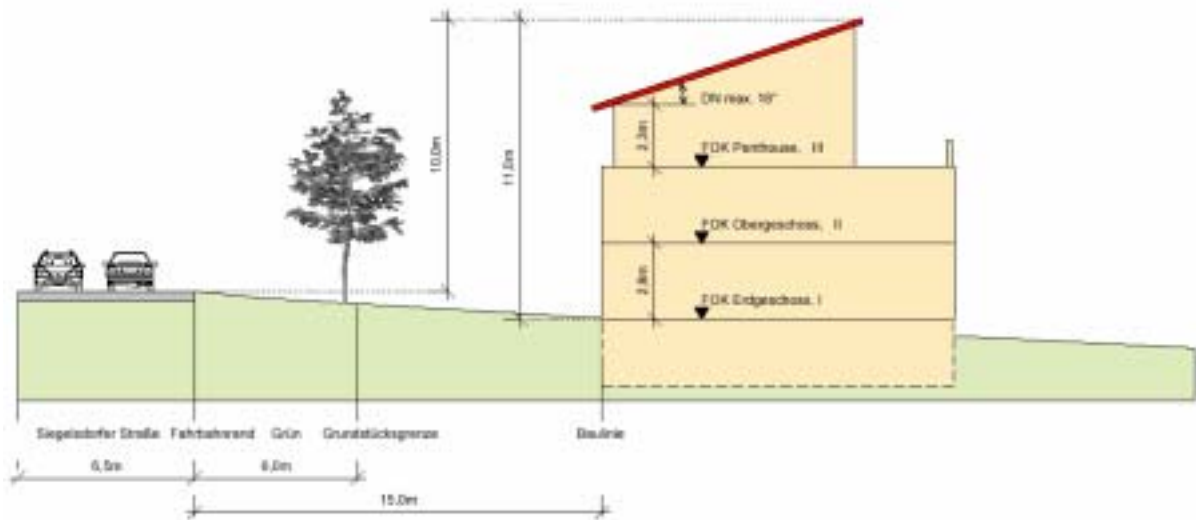


Abb. 2: Schemaschnitt Kettenhäuser an der Siegelsdorfer Straße

Die Geschossfläche (GFZ) schwankt entsprechend der vorangegangenen Erläuterungen zur Grundflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse zwischen 0,7 und 1,5 als Höchstmaß.

3.3 Bauweise

Mit Ausnahme der Kettenhäuser entlang der Siegelsdorfer Straße sollen Neubauten in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Im Fall der Kettenhausbebauung sollen seitliche Grenzabstände durch kleinere Zwischenbauten (Garagen oder Nebengebäude) geschlossen werden, um einen möglichst undurchlässigen Schallschirm zu erhalten.



Abb. 3: Vorschlag - Kettenhausbebauung an der Siegelsdorfer Straße

Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Kettenhausbebauung mehr als 50 m betragen, sollte aber - wie im Plan dargestellt - nach maximal 55 m durch Vor- bzw. Rücksprünge aufgelockert werden.

3.4 Verkehr

Kreisstraße FÜ 8

Die Kreisstraße FÜ 8 wird im Auftrag des Landkreises vom Staatlichen Bauamt Nürnberg – Straßenbau verwaltet, dessen Stellungnahme⁴ zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen ist.

Südlich des Grenzwegs liegt die Ortsdurchfahrtsgrenze Seukendorf der Kreisstraße FÜ 8 (Siegeldorfer Straße). Die durch einen Verwaltungsakt festgelegte Ortsdurchfahrt besteht im vorliegenden Fall aus einem Erschließungsbereich (ODE) und einem Verknüpfungsbereich (ODV). Die Enden des ODE und des ODV sind im Städtebaulichen Rahmenplan dargestellt.

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen nördlich der Ortsdurchfahrtsgrenze sind die Bestimmungen der Art. 23 und 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) zu beachten.

Diese besagen, dass an der FÜ 8 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen (Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG). Die Anbauverbotszone ist im Plan dargestellt und wurde bei Erstellung des Baukonzepts berücksichtigt.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der FÜ 8 nicht zu beeinträchtigen, ist neben dem bereits vorhandenen Knotenpunkt Siegeldorfer Straße / Grasweg nur eine neue Zufahrt von der Kreisstraße in das Baugebiet „Am Veitsbronner Weg“ geplant. Diese erfolgt in direkter Verlängerung des Kagenhofer Wegs nach Westen. Mit der Anbindung besteht von Seiten des Staatlichen Bauamtes unter folgenden Voraussetzungen grundsätzliches Einverständnis:

- Über die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße FÜ 8 hat die Gemeinde vor Rechtsverbindlichkeit eines Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro vorzulegen.
- Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung an die Kreisstraße entstehen. D.h. die Gemeinde muss als Veranlasser die gesamten Umbaukosten der Kreuzung (u.a. wird die Neuanlage von Linksabbiegespuren nach Typ 2 RAS-K erforderlich) tragen und muss dem Straßenbaulastträger die dadurch entstehenden Unterhaltsmehrkosten ablösen.
- Sämtliche durch die neue Anbindung an die Kreisstraße entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß StraW 85 zu ersetzen (Art. 32 (1) BayStrWG i.V.m. Art. 33 (3) BayStrWG).
- Die Leistungsfähigkeit des neuen Knotenpunktes ist gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) nachzuweisen, da durch das neu ausgewiesene Gebiet eine Verkehrszunahme zu erwarten ist.

Nach Vorlage des IB Baier & Schwarzott wurden Abbiegespuren in das Baukonzept übernommen.

Ebenso berücksichtigt wurden erforderliche Sichtfelder auf den Straßenverkehr der FÜ 8, die von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten sind, die eine größere Höhe als 0,8 m über der Fahrbahn erreichen.

Innere Erschließungsstraßen

Als Innere Haupteerschließungsstraße für das neue Baugebiet gelten der Grasweg und die geplante Verlängerung des Kagenhofer Wegs nach Westen. Diese knickt nach rund 90 m nach Norden ab und bildet parallel zum Bernbacher Weg eine zentrale Nord-Süd-Achse durch das Baugebiet.

4 Staatliches Bauamt Nürnberg: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ (Az. S13-4322.2-1551). Nürnberg 26.07.2007

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurden wiederholt Bedenken geäußert, eine für Kraftfahrzeuge nutzbare Verbindung zwischen Kagenhofer Weg und Heuweg zu schaffen, da letzterer für zusätzlichen Autoverkehr nicht ausgelegt sei.

In Abstimmung mit dem IB Baier & Schwarzott wird für die neue Haupterschließungsstraße eine Straßenraumbreite von 9,0 m und folgender Regelquerschnitt vorgeschlagen:

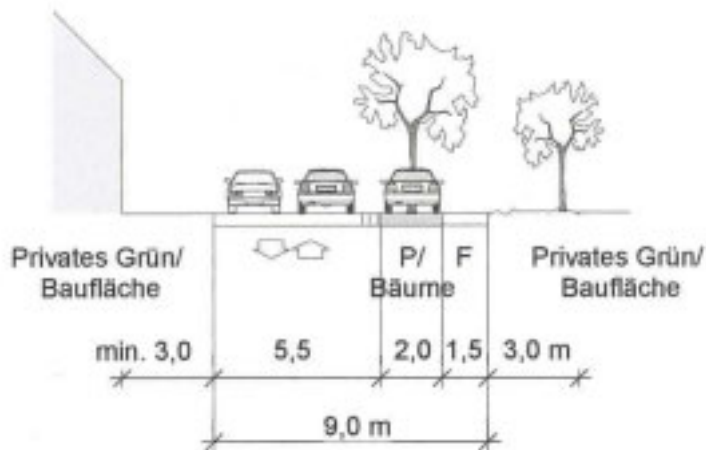


Abb. 4: Regelquerschnitt Haupterschließungsstraße - Trennungsprinzip

Von den beiden Haupterschließungsstraßen zweigen mehrere Wohnstraßen ab, die zugunsten der Wohnqualität im Mischungsprinzip gestaltet werden sollen. Eine Straßenbreite von 5,5 m und folgender Regelquerschnitt werden vorgeschlagen:

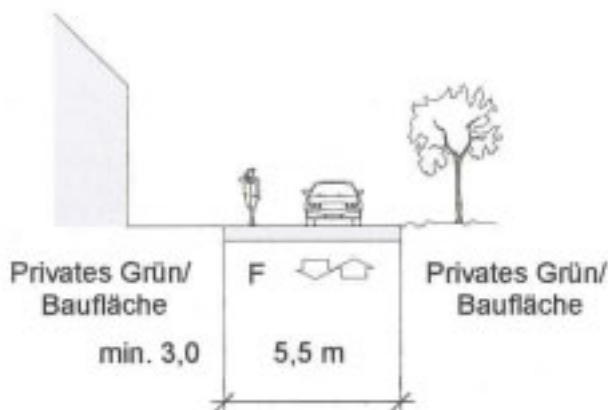


Abb. 5: Regelquerschnitt Wohnstraße - Mischungsprinzip

Um gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr zu vermeiden und den Erschließungsaufwand zu minimieren, enden drei Wohnstraßen nördlich des Graswegs und eine Wohnstraße östlich der neuen Nord-Süd-Achse als Stichstraße in einer Wendeanlage.

Die dargestellten Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass sie das Wenden von Pkw ermöglichen, nicht aber das Wenden der im Landkreis Fürth eingesetzten 3-achsigen Müllfahrzeuge. Anwohner dieser Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter zu Sammelplätzen an der nächst gelegenen Haupterschließungsstelle transportieren.

Am Ende der Stichstraße zum Flurstück Nr. 176 (Bernbacher Weg 14) und am geplanten Einkaufsmarkt können die erforderlichen Wendeflächen auf dem jeweiligen Grundstück frei angeordnet werden.

Die Erschließung von insgesamt sechs hinter liegenden Wohnbaugrundstücken ist über zwei befahrbare Wohnwege mit einer Mindestbreite von 3,5 m vorgesehen. Um den Erschließungsaufwand möglichst gering zu halten, wird auf die Ausweisung von Wendeflächen auf öffentlichem Grund verzichtet.

Ruhender Verkehr

Ein ausreichendes Angebot an Flächen für den ruhenden, motorisierten Verkehr im öffentlichen und nicht öffentlichen Bereich ist Voraussetzung dafür, dass kein unnötiger, störender Parksuchverkehr entsteht, die Leistungsfähigkeit der Straßen nicht gemindert und der Verkehrsfluss nicht gestört wird. Im Rahmen zukünftiger verbindlicher Bauleitpläne ist deshalb für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausweisung der erforderlichen Stellplatzflächen zu sorgen.

Regelungen über die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken enthält die kommunale Stellplatzsatzung der Gemeinde Seukendorf, die auch für den Geltungsbereich zukünftiger verbindlicher Bauleitpläne gelten soll.

Richtzahlen für öffentliche Stellplätze gibt es nicht. Lediglich für Wohngebiete wird empfohlen, dass für je drei bis sechs Wohnungen ein öffentlicher Parkstand herzustellen ist. Im Städtebaulichen Rahmenplan sind für Besucher des neuen Baugebiets insgesamt 38 öffentliche Stellplätze parallel zum Grasweg und zur HAUPTerschließungsstraße dargestellt.

Der private Stellplatzbedarf kann durch oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung einer Doppelgarage auf jedem Einfamilienhausgrundstück und die Errichtung einer Einfachgarage auf jedem Kettenhausgrundstück vor. Stauräume vor den Garagen können als zusätzlichen Stellplatz genutzt werden. Für das Seniorenzentrum wird die Errichtung von Sammelgaragen vorgeschlagen.

Parkplätze für das Medizinische Versorgungszentrum, Dienstleitungen und Einkaufsmarkt sind dem Bedarf entsprechend herzustellen und sollen so angeordnet werden, dass sie zwar von der FÜ 8 sichtbar sind, das Straßenbild aber nicht dominieren. Das Bebauungskonzept sieht hierfür zwei Standorte vor, die in möglichst weitem Abstand zur Wohnnutzung gewählt wurden.

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sollen Sammelstellplätze und Parkplatzanlagen außerdem mit Bäumen überstellt, durch Gehölzpflanzungen abgeschirmt und nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Wege

Zugunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität soll der motorisierte Individualverkehr im neuen Baugebiet nach Möglichkeit begrenzt werden, gleichzeitig wird die bestmögliche Erreichbarkeit sämtlicher öffentlicher und privater Anwesen für Fußgänger und Radfahrer angestrebt.

Durch die Verlängerung des Alten Wegs nach Norden soll östlich der Siegeldorfer Straße ein Fuß- und Radweg geschaffen werden, der neben dem Bernbacher Weg eine gute Verbindung zwischen den Neubaugebieten im Norden und dem historischen Ortszentrum im Süden schafft.

Straßen begleitend zur Nord-Süd-Achse wird der Fuß- und Radweg von der „Neuen Mitte“ durch das Allgemeine Wohngebiet zum Grasweg geführt. Dort knüpft er an bestehende Wegeverbindungen an.

In Ost-West-Richtung ist eine Fuß- und Radwegeachse vom Kagenhofer Weg über die „Neue Mitte“ zum Heuweg geplant. Um ein gefahrloses Überqueren der Kreisstraße zu ermöglichen, wird auf Höhe des Knotenpunktes FÜ 8 / Kagenhofer Weg eine Ampel angeregt.

Südlich der Achse Kagenhofer Weg – Heuweg soll ein Fuß- und Radweg den Standort des Einkaufsmarkts mit dem Bolz- und Spielplatz am Bernbacher Weg verbinden.

Der an der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Bernbacher Weg soll als wichtige Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Ortszentrum, Neubaugebieten und freier Landschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig muss er für die anliegenden landwirtschaftlichen Betriebe als Verbindungs- und Wirtschaftsweg mit landwirtschaftlichen Gerätschaften befahrbar sein.

Der Weg ist an seiner schmalsten Stelle ca. 3,0 m breit. Konflikte entstehen beim Begegnungsverkehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Radfahrern / Fußgängern und dadurch, dass der Weg zwar ausschließlich für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zugelassen ist, aber dennoch von Pkw-Schleichverkehr belastet wird.

Hecken und Zäune der Wohnbebauung am Heuweg und Grasweg verlaufen über weite Strecken auf der östlichen Grenze des Weges. Um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr von schweren landwirtschaftlichen Gerätschaften mit Radfahrern / Fußgängern zu ermöglichen, wird im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 16 vorgeschlagen, die westliche Flurstücksgrenze des Bernbacher Weges auf mindestens 5,0 m Abstand zur östlichen Grenze zu verschieben. Zur Vermeidung von Schleichverkehr werden klapp- bzw. versenkbare Poller zum Absperren des Weges für nicht Zufahrtsberechtigte angeregt.

An der nördlichen Grenze des Neubaugebiets wird eine weitere Ost-West-Verbindung vorgeschlagen, die von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann und gleichzeitig landwirtschaftlichen Fahrzeugen dient, die nicht über den Grasweg zur Kreisstraße fahren sollen.

ÖPNV-Anbindung

Als Alternative zum motorisierten Individualverkehr soll das neue Baugebiet möglichst optimal an das vorhandene ÖPNV-Netz angebunden werden. Dazu wird vorgeschlagen, die Bushaltestelle Kagenhofer Weg um ca. 80 m nach Norden zu verlegen.

Die Haltestelle wird derzeit von der Regionalbuslinie 125 bedient, mit der die Nachbargemeinde Veitsbronn und der Hauptbahnhof Fürth erreicht werden können.

Eine neue, attraktiv gestaltete Bushaltestelle wäre ohne Umwege erreichbar, die geplante „Neue Mitte“ würde zusätzlich belebt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die für die technische Infrastruktur zuständigen Stellen wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 16 über die Planungsabsichten der Gemeinde Seukendorf informiert. Die technische Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

Stromversorgung

Zur Stromversorgung des neuen Baugebiets ist eine neue Transformatorenstation erforderlich, für die im südlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche von ca. 25 m² reserviert werden muss. Ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz kann nach entsprechender Netzerweiterung die Stromversorgung sichergestellt werden⁵.

Eine Aussage bezüglich der Versorgung der gewerblichen Bauflächen kann die N-ERGIE Netz GmbH erst treffen, wenn Art und Leistung der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Um baldmöglichste Information des Versorgungsträgers wird gebeten.

Von der Siegeldorfer Straße zum Bernbacher Weg - im Bereich der Flurstücke Nr. 198/3, 198 und 180 - verläuft ein 20-kV-Kabel der N-ERGIE, das in einem Abstand von beidseits 1,0 m nicht überbaut werden darf.

Um die Überbaubarkeit der Flurstücke Nr. 198 und 198/3 nicht unnötig einzuschränken, wird vorgeschlagen, das vorhandene 20-kV-Kabel zu verlegen und über eine Länge von rund 75 m in dem nördlich des Einkaufsmarktes geplanten Fuß- und Radweg zu führen.

5 N-ERGIE Aktiengesellschaft, Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ (Geschäftsbereich Netzmanagement NM-ON-IS kü, Az. 2007/01875 und 2007/01874). Nürnberg 25.07.2007

Gasversorgung

Am östlichen Rand des Plangebietes und entlang des Graswegs verlaufen zwei Gashochdruckleitungen der infra fürth gmbH⁶, die im Rahmenplan gekennzeichnet sind. Beidseits der Leitungssachse ist ein - ebenfalls im Plan dargestellter - Schutzstreifen von 3,0 m Breite von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die Gasversorgung im Bebauungsgebiet ist grundsätzlich möglich. Hierzu sind entsprechende Gasrohrnetzerweiterungen notwendig. Die Lage der zur Versorgung der Gebäude erforderlichen Gasleitungen bzw. Hausanschlüsse richten sich nach der Bebauung/Nutzung.

Zur Ermittlung der Investitionskosten und zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit benötigt die infra fürth gmbH zu gegebener Zeit detaillierte Angaben über die geplante Energieversorgung und gegebenenfalls die Adressen der Bauträger bzw. der Bauherren für eine direkte Kontaktaufnahme. Erst nach Erhalt dieser Information ist eine Entscheidung über die zukünftige Erdgasversorgung durch die infra fürth gmbH möglich.

Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe unterhält in Seukendorf Ortsnetz- und Hausanschlussleitungen. Die Versorgung ist durch die vorhandene Ortsnetzleitung in der Siegelsdorfer Straße mit einer Dimensionierung DN 150 als gesichert anzusehen. Zu planende Wasserleitungen im neuen Baugebiet sind im Vorfeld mit dem Zweckverband abzusprechen⁷.

Abwasser

Das öffentliche Kanalnetz unterhält die Gemeinde Seukendorf. Abwasser soll im Trennsystem entsorgt werden. Nach Aussage des IB Baier & Schwarzott⁸ sind die vorhandenen Kanäle im Grasweg darauf ausgelegt, das Schmutz- und Regenwasser aus dem gesamten Neubaugebiet „Am Veitsbronner Weg“ mit abzuleiten.

Die Kapazität des vorhandenen Regenrückhaltebeckens im Grasweg wäre theoretisch ausreichend, um Teilbereiche des Neubaugebiets zu entwässern. Da die wasserrechtliche Erlaubnis für das vorhandene Regenrückhaltebecken 31.12.2016 erlischt und sich bereits heute Rückstauprobleme ergeben, soll die vorhandene Anlage durch ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken nördlich der Baugebiete „Am Veitsbronner Weg“ und „Grasweg“ ersetzt werden. Parallel dazu muss das störungsanfällige Schmutzwasserpumpwerk im Grasweg saniert bzw. ersetzt werden.

Abfallwirtschaft, Abfallbeseitigung

Zuständig für die öffentliche Abfallentsorgung ist der Landkreis Fürth. Das Landratsamt Fürth⁹ weist darauf hin, dass die abzuholenden Müllfraktionen am Abfuhrtag auf öffentlichen, mit 3-achsigen Schwerlastfahrzeugen befahrbaren Straßen bereitgestellt werden müssen.

15 der im Rahmenplan dargestellten Neubaugrundstücke liegen an Wohnstraßen oder –Wohnwegen, die nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden können. Für diese müssen entlang der Haupteinfahrstraßen Sammelplätze für Abfallbehälter bereitgestellt werden. Im Bebauungskonzept werden dazu insgesamt 10 Standorte vorgeschlagen, die in der Regel weniger als 50 m von den betroffenen Grundstücken entfernt liegen.

6 infra fürth gmbH: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ (Technischer Kundendienst, Herr Neumeier). Fürth 24.07.2007

7 Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ (Herr Emme). Cadolzburg 31.07.2007

8 Topos team: Ergebnisprotokoll zum Projektgruppentreffen am 13.08.2008. Nürnberg 2008

9 Landratsamt Fürth: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ (SG 13 – Abfallwirtschaft). Fürth 13.08.2007

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Auf Anregung der Deutschen Telekom¹⁰ sollen dafür in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,8 m vorgesehen werden.

3.6 Grün- und Freiflächen

Grüngürtel um den alten Ortskern

Nördlich der landwirtschaftlichen Anwesen am Bernbacher Weg ist der grüne Ortsrand von Alt-Seukendorf bis heute gut erkennbar. Um diesen zu schützen bleiben die unmittelbar an die landwirtschaftlichen Hofstellen angrenzende Grünflächen (Flurstücke Nr. 68/2 und 178) von der Planung unberührt. Die daran anschließenden Flächen sollen ebenfalls nicht bebaut werden:

Für die Flurstücke Nr. 179 und 180 wird die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vorgeschlagen, mit der die östlich des Bernbacher Wegs vorhandene Spielplatzfläche sinnvoll erweitert und abgerundet werden kann.

Entsprechend einer ersten schalltechnischen Prognose¹¹ kann die Fläche als Bolzplatz genutzt und damit besonders das Grünflächenangebot für ältere Kinder und Jugendliche erweitert werden, ohne die angrenzende Wohnnutzung unzulässig zu beeinträchtigen.

Siegelsdorfer Allee

Zur randlichen Eingrünung des Baugebiets nach Westen ist parallel zur Siegelsdorfer Straße ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der südlich der Achse Kagenhofer Weg – Heuweg eine Breite von 2,0 m und nördlich dieser Achse eine Breite von 6,0 m nicht unterschreiten soll.

Entlang dieses Grünstreifens ist die Pflanzung einer einzeiligen Baumreihe vorgesehen, der die Einfahrt nach Seukendorf markieren und private Grundstücke zur Straße abschirmen wird.

Baumachsen

Die geplante Nord – Süd – Achse und die Verbindung Kagenhofer Weg - Heuweg sollen durch einzeilige Baumreihen städtebauliche betont werden.

Bäume lockern das Siedlungsbild auf, sind wertvolle Lebensräume für Insekten und Kleintiere, schaffen ein angenehmes Klima und spenden Schatten.

Ortsrandeingrünung nach Norden

Zur freien Landschaft im Norden soll das Gebiet durch einen mindestens 6,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen abgeschirmt werden. Im Nordosten wird die Grünfläche keilförmig in das Baugebiet erweitert, um eine bessere Verzahnung von Siedlungsfläche und freier Landschaft zu erreichen.

Bei naturnaher Gestaltung und Aufwertung des nördlichen Ortsrands ist es möglich, die rund 2.360 m² große Grünfläche als Kompensationsfläche in Ansatz zu bringen und damit einen Teil des erforderlichen Ausgleichflächenbedarfs im Plangebiet zu decken.

3.7 Natur- und Umweltschutz

Um den Belangen von Natur- und Umweltschutz gerecht zu werden, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ die Erstellung eines Grünordnungsplans, einer Umweltprüfung mit Umweltbericht inklusive naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sowie einer speziellen Artenschutzprüfung (saP) in Auftrag gegeben.

Die vorliegenden Ergebnisse und Empfehlungen dieser Planungen sollen auch bei der Realisierung des Baugebiets in Teilabschnitten berücksichtigt werden. Im Rahmen zukünftiger Bauleitpläne sind

10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH: Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Veitsbronner Weg“ (SG 13 – Abfallwirtschaft). Fürth 13.08.2007

11 Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH: Gemeinde Seukendorf – Baugebiet „Am Veitsbronner Weg“. Schalltechnische Beurteilung. Ergebnismitteilung. Nürnberg 07.04.2008

die mit einer Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen und Flächen möglichst vollständig auszugleichen.

Bereits heute ist absehbar, dass der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf nur zu Teilen innerhalb des Rahmenplangebiets gedeckt werden kann. Nach ersten Ermittlungen ergibt sich ein Gesamtbedarf von mehr 20.000 m² Ausgleichsfläche, der zu etwa 10% durch die öffentliche Grünfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze nachgewiesen werden kann.

Zusätzliche Kompensationsflächen müssen außerhalb des Baugebiets „Am Veitsbronner Weg“ bereitgestellt werden. Auf die bereits vorliegende flächendeckende Konzeption der Gemeinde Seukendorf zum Ausgleichsflächenbedarf und zur Eignung potenzieller Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht kann dabei zurückgegriffen werden¹².

Nach den bisherigen Ergebnissen der speziellen Artenschutzprüfung (saP) ergehen zum Kompensationsbedarf folgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die der Kompensation von Vogellebensraum dienen, sollten mind. 50 m, besser 100 m Abstand zu bestehenden Siedlungsrändern oder Straßen haben (Flächen für Bluthänfling u. Zauneidechse können auch in Siedlungsnähe liegen).
- Kompensationsmaßnahmen müssen zeitnah zum Eingriff erfolgen.
- Da einerseits Arten strukturreicher Gehölzbestände (Gartenrotschwanz, Bluthänfling, Fledermäuse, Zauneidechse), andererseits aber auch Arten des übersichtlichen Offenlandes (Feldlerche, Rebhuhn) erforderlich sind, ergeben sich teils unterschiedliche Anforderungen an die Ausgleichsflächen.

In diesem Zusammenhang verdienen die nördlich des Baugebiets gelegenen Flächen besonderer Beachtung.

Bei naturnaher Gestaltung des neu geplanten Regenrückhaltebeckens in nördlicher Verlängerung des Bernbacher Wegs ist es auch möglich, dieses als Ausgleichsfläche in Ansatz zu bringen¹³.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen durch die Bereitstellung der oben beschriebenen öffentlichen Grün- und Freiflächen und entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung privater Grundstücke ergänzt werden.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Mindestabstand zwischen landwirtschaftlichen Hofstellen und neuer Wohnnutzung

Nach aktuellen Berechnungen des SG 41 im Landratsamt Fürth¹⁴ muss zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb Weiß (Bernbacher Weg 1) und neuer Wohnnutzung ein Mindestabstand von rund 200 m eingehalten werden, um Konflikte durch Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Danach ist eine Wohnnutzung erst nördlich der geplanten Verbindungsachse Kagenhofer Weg – Heuweg möglich.

Wohnbebauung an der Siegelsdorfer Straße

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmquelle Siegelsdorfer Straße. Nach schalltechnischen Berechnungen vom Mai 2007¹⁵ ist davon auszugehen, dass bei freier Schallausbreitung westlich der geplanten Nord – Süd – Achse die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht eingehalten werden können.

12 Gemeinde Seukendorf: Bayerische Landessiedlung GmbH (Bearb.): Ökokonto - Flächenkontingent. Nürnberg 2006

13 Topos team: Ergebnisprotokoll zum Abstimmungstermin mit dem Landratsamt Fürth am 07.02.2008. Nürnberg 2008

14 Topos team: Ergebnisprotokoll zum Abstimmungstermin mit dem Landratsamt Fürth am 23.01.2008. Nürnberg 2008

15 Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH: Gemeinde Seukendorf – Baugebiet „Am Veitsbronner Weg“. Schalltechnische Beurteilung. Nürnberg, Mai 2007

Der westliche Bereich des Allgemeinen Wohngebiets muss deshalb durch einen möglichst geschlossenen Schallschirm geschützt werden. Da eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall an dieser städtebaulich sensiblen Stelle aus gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen abgelehnt werden, sieht das Bebauungskonzept eine Riegelbebauung entlang der Siegelsdorfer Straße vor.

Schalltechnische Berechnungen vom April 2008¹⁶ zeigen, dass mit der geplanten Riegelbebauung ein ausreichender Schutz für die dahinter liegenden Wohnbaugrundstücke geschaffen werden kann.

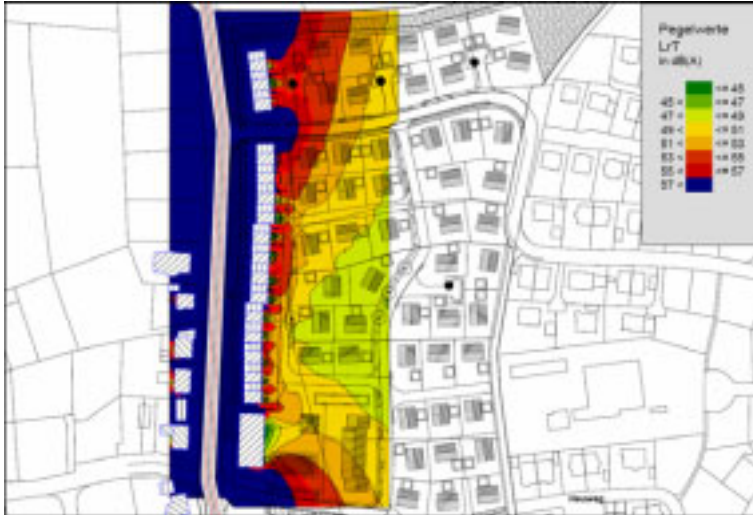


Abb. 6: Rasterlärmkarte tags – Bereich OG¹⁵

Für die erste Gebäudereihe östlich der Siegelsdorfer Straße und für einzelne Gebäude in zweiter Reihe müssen im Rahmen zukünftiger Bauleitplanverfahren passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden (z.B. Einbau von Schallschutzfenster, Festlegung von Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz).

Eine Ausrichtung von Schlafräumen, Balkonen und Terrassen im Bereich der ersten, straßennahen Gebäudereihe mit Sichtverbindung zur Siegelsdorfer Straße sollte vermieden werden.

Einschränkung der gewerblichen Nutzung

Um einen Puffer zwischen den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben im Süden und geplanter Wohnbebauung im Norden zu schaffen, ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (eGE) geplant. Die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels für die Gewerbegebietsflächen ist erforderlich.

Aus schallimmissionstechnischer Sicht lassen sich zum derzeitigen Planungsstand folgende Aussagen treffen:

- Für die Gewerbeflächen wird die Ansiedlung von Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetrieben, Nahversorgungseinrichtungen bzw. Gewerbebetriebe ohne lärmintensive Tätigkeiten und hohem Verkehrsaufkommen empfohlen.
- Ein Betrieb während der Nachtzeit von 22.00-6.00 Uhr wäre kritisch zu prüfen und voraussichtlich mit hohen Auflagen zum Schallimmissionsschutz zu versehen.
- Dem näher an der Siegelsdorfer Straße gelegene Bereich des Gewerbegebiets kann ein höheres Emissionskontingent zugestanden werden, da sich die nächstgelegenen Immissionsorte vorwiegend im Dorf-/ Mischgebiet befinden. Dies bedarf der detaillierten Abstimmung der Planungsvarianten für die nördlich vorgesehene Wohnbebauung (i.e. Lage des Seniorenzentrums).
- Auszuschließen wären Gewerbebetriebe mit Produktion im Schichtbetrieb, i.e. Nachtbetrieb zwischen 22.00-6.00 Uhr, Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen (Speditionen, Botendienste,

16 Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH: Gemeinde Seukendorf – Baugebiet „Am Veitsbronner Weg“. Schalltechnische Beurteilung. Ergebnismittelungen. Nürnberg 01.04.2008 und 07.04.2008

Handwerks-/Gewerbebetriebe mit hohem Liefer-/Ladeverkehren) sowie Betriebe mit lärmintensiven Tätigkeiten im Außenbereich.

Aus fachtechnischer Sicht ergibt sich als Fazit, dass neben einem Nahversorgungszentrum (Einkaufsmarkt oder Discounter, Bäcker, Metzger, u.ä.) vorwiegend Büros, Praxen, Kleinhandwerk und sonstige, „ruhige“ Dienstleistungsbetriebe in den Gewerbeflächen angesiedelt werden könnten.

Nürnberg, im August 2008

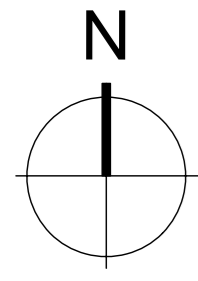
Aufgestellt:

Thomas Rosemann
Dipl. Geograph Stadtplaner

Anhang

Städtebaulicher Rahmenplan „Am Veitsbronner Weg“
(Planzeichnung M 1:1.000, Themenkarten 1:2000)

GEMEINDE SEUKENDORF - AM VEITSBRONNER WEG



BAULICHE NUTZUNG

STRASSEN UND WEGE

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

BEBAUUNGSKONZEPT

- Einfamilienhaus
- Kettenhaus
- Geschossbau
- Garage
- Baufläche
- Verkehrsfläche - Strasse
- Verkehrsfläche - Wege
- Freihaltezone für unterirdische Hauptversorgungsleitung
- Anbauverbotszone zur Kreisstraße FÜ 8

BAULICHE NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Maximale Firsthöhe
- Riegelbebauung zum Schutz vor Straßenlärm

STRASSEN UND WEGE

- Kreisstraße FÜ 8
- Haupterschließungsstraße
- Wohnstraße
- Befahrbarer Wohnweg
- Parkplatz
- Wegeverbindung
- Querungshilfe / Ampel
- Bushaltestelle

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- Baum
- Öffentliches Grün - Bolzplatz
- Öffentliches Grün - Ortsrandeingrünung
- Öffentliches Grün - Straßenbegleitgrün
- Wohnhof
- Entrée zur Neuen Mitte

GEMEINDE SEUKENDORF
LANDKREIS FÜRTH

BAUGEBIET
"AM VEITSBRONNER WEG"

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
vom August 2008

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Moltkestr. 13 90429 Nürnberg
Tel 0911/8158015 Fax 0911/8158012
www.toposteam.de kontakt@toposteam.de

