



## Bebauungsplan „165 – Stauf-Ost II“

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)**

### Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass.....	1
2.	Flächennutzungsplan .....	2
3.	Plankonzept und verkehrliche Erschließung .....	2
4.	Immissionsschutz – Verkehrs- und Gewerbelärm.....	3

Stand: 06.05.2020

### 1. Planungsanlass

Im Neumarkter Stadtgebiet besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an verfügbaren Wohnbauflächen. Dementsprechend wird von der Politik und den Medien dieses Problem immer wieder aufgegriffen und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gefordert. Die potenziell entwickelbaren Flächen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse dagegen gering.

Im östlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „048 – Stauf Ost“ besteht die Möglichkeit weitere Wohnbauflächen durch ein Bebauungsplanverfahren „165 – Stauf-Ost II“ zu schaffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend in der Sitzung des Stadtrates vom 28.11.2019 getroffen.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 2,4 ha und geht aus dem Vorentwurf unter Kap. 3 hervor.

## **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich am östlichen Ortsrand von Stauf insgesamt drei Aussagen dar. Zum einen wird ein geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Diese Darstellung ist im Nordosten überlagert mit der Darstellung von Trenngrün, Freihalten von Bebauung. Dies erfolgt mit dem Ziel Biotope, Klima und Landschaftsbild zu schützen sowie Grünzäsuren zu erhalten. Zudem ist die Pflanzung von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern und deren Pflege dargestellt mit dem Ziel Siedlungsflächen landschaftlich einzubinden. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **3. Plankonzept und verkehrliche Erschließung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Verlängerung des Rutenwegs über die Moosweiherstraße hinweg. Eine weitere Anbindemöglichkeit für den Kfz-Verkehr besteht nicht.

Die Breite des Geltungsbereichs legt eine Entwicklung von insgesamt vier Parzellenreihen Richtung Osten nahe. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die zu errichtenden neuen Anliegerstraßen ausgebildet werden in Form einer Schleifenlösung, als Stichstraßen, oder ob es bei dem Erschließungskonzept wie im Vorentwurf aufgezeigt bleibt.

In jedem Fall wird eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem neuen Baugebiet zum südöstlich verlaufenden Weg eingeplant.

Der Vorentwurf enthält 22 Bauparzellen für Einzelhäuser mit Größen von ca. 520 bis 680qm. Die Baufenster wurden so ausgerichtet, dass die privaten Freiflächen möglichst wenig verschattet werden: die privaten Gärten haben möglichst eine Süd-Ausrichtung. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen. Die im weiteren noch zu treffenden Festsetzungen sollen zu einer aufgelockerten Bebauung beitragen, um den Charakter der Bebauung im Ortsteil Stauf aufzunehmen. Durch Pflanzgebote in Kombination mit einer GRZ von 0,3 sollen Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geringgehalten und die Durchgrünung des Baugebietes vorgegeben werden.



**Abbildung 1: Vorentwurf Bebauungsplan**

Die Gebäude können maximal zweigeschoßig errichtet werden. Am Ortsrand wird ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (I+D) festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur unbebauten Landschaft zu erzeugen. Die Baugrundstücke sollen am Ortsrand eingegrünt werden, im Osten soll eine Wiese mit Obstbäumen überstellt werden und durch diese Maßnahmen für Natur und Landschaft entwickelt werden. Im weiteren Verfahren muss jedoch noch geprüft werden, inwieweit diese Fläche in Teilen stattdessen als Regenrückhaltefläche benötigt wird.

#### **4. Immissionsschutz – Verkehrs- und Gewerbelärm**

Aufgrund der Lage des Baugebietes wirken Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen auf das Wohngebiet ein. Beim Straßenverkehr leisten insbesondere die Bundesstraße B8 sowie die Staatsstraßen St 2238 und St 2660 den relevanten Beitrag. Für die Einwirkungen des Schienenverkehrslärms ist die Bahnstrecke Nürnberg – Regensburg maßgebend. Geräuschimmissionen aus Gewerbeflächen wirken von der südöstlich des Plangebiets gelegenen Firma Pfeleiderer und der südlich und östlich gelegenen Gewerbegebiete auf das Plangebiet ein.

Eine Überschreitung der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle (Gesundheitsgefährdung) von 70/60 dB(A) Tag/Nacht tritt jedoch an keiner Fassadenseite auf.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmeinwirkungen werden auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften, Normen und Richtlinien durch das Büro IBAS in einer schalltechnische Untersuchung ermittelt und bewertet. Ferner werden schalltechnische Festsetzungen ausgearbeitet.