

# Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 90 „Abenberger Höhe BA I“

Kurzbegründung

V O R E N T W U R F

Stand 24.10.2017

BRIGITTE SESSELMANN  
Stadtplanerin und Architektin BDA



Architekturbüro Sesselmann  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.sesselmann-architektin.de](http://www.sesselmann-architektin.de)



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG  
Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft



Landschaftsökologie und Planung  
Nürnberger Straße 61  
90762 Fürth  
[graessle@buero-lp.de](mailto:graessle@buero-lp.de)

# 1 Ziel / Zweck / Erforderlichkeit der Planung / Verfahren

## 1.1 Ziel / Zweck der Planung

Zur Entwicklung von Wohnbauflächen wurde für den Bereich nördlich der Abenberger Straße im Jahr 2016 der städtebauliche Rahmenplan „Abenberger Höhe“ aufgestellt. Dieser zeigt ein Gesamtkonzept für eine Fläche von etwa 15,8 ha auf. Für die abschnittsweise Umsetzung ist die Teilung des Gebiets in drei Bauabschnitte geplant. Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung Nr. 90 „Abenberger Höhe BA I“ soll nun der 1. Bauabschnitt planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich am westlichen Siedlungsbereich der Stadt Roth, nördlich der Abenberger Straße und schließt östlich an die vorhandene Bebauung in der Sudetenstraße an. Im Norden ist das Plangebiet durch den Verlauf der Aurach (Gewässer 2. Ordnung), im Osten durch ein Wohngebiet (Sudetenstraße), im Süden durch die Abenberger Straße, Wohngebäude und Gemeinbedarfs-einrichtungen (Schule, Kindergarten) begrenzt. Im Westen schließen Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 7,8 ha umfasst folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.):

1450/3, 1455/8, 1455/10, 1476, 1455/11, 1455/7, 1469, 1469/3, 1470, 1471, 1472, 1472/1, 1473, 1474, 1475, 1475/1, 1475/2, 1475/3, 1477(Tfl.), 1478, 1479, 1480, 1481, 1482 (Tfl.), 1484 (Tfl.), 1485 (Tfl.), 1486 (Tfl.), 1487, 1488 (Tfl.), 1505/2 (Tfl.) 1506 (Tfl.), 1509, 1510, 1511, 1512, 1514/2, 1532/2 (Tfl.) - alle Gemarkung Roth.

Der Geltungsbereich wird aktuell nahezu vollständig als landwirtschaftliche Fläche zum Mais- und Getreideanbau sowie als Grünland genutzt. Im Norden, zum Aurachtal hin, befinden sich Waldflächen im Geltungsbereich, welche zum Teil naturschutzrechtlich als Landschaftsschutzgebiet eingeordnet sind. Vereinzelt sind im Geltungsbereich private Gärten und bauliche Anlagen wie eine Gasübergabestation und einige Nebenanlagen vorhanden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (entlang eines Flurwegs) verlaufen eine Gas- und Stromleitung.

Topografisch geprägt ist der Geltungsbereich durch einen relativ gleichmäßigen Geländeabfall Richtung Aurachtal. Von der Abenberger Straße in Richtung Norden fällt das Gelände von 352 m ü. NN auf 342 m ü. NN um insgesamt etwa 10 m.

Der Geltungsbereich, welcher im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Roth bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt ist, soll nun städtebaulich als Wohngebiet entwickelt werden.



## 1.2 Erforderlichkeit der Planung / Verfahren

Aktuell ist das Plangebiet gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Weiterhin soll die geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Wohngebiets planungsrechtlich gesichert werden.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften (inkl. PlanZV, BauNVO). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Dieser Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren nach den §§ 2 bis 4c BauGB aufgestellt.

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in der Stadt Roth enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Zentralörtlich ist die Stadt Roth als Mittelzentrum ausgewiesen. Gebietskategorisch liegt Roth im Verdichtungsraum. Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten sowie Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirken. Weiterhin sollen Verdichtungsräume dauerhaft über funktionsfähige Freiraumstrukturen verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten (LEP). Insbesondere sollen regionale Grünzüge, wie hier das angrenzende Aurachtal, grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

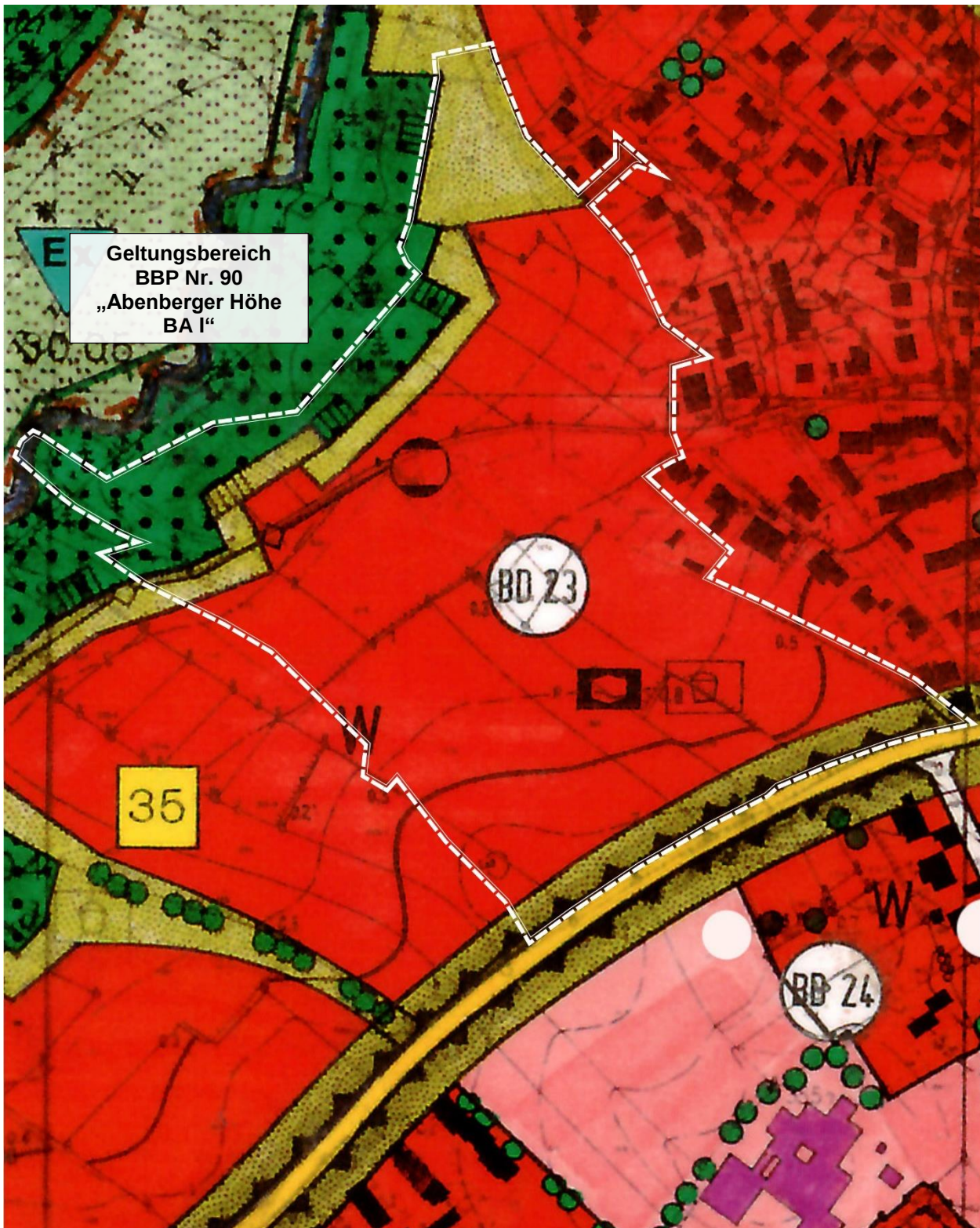
### 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Im wirksamem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Roth ist das Plangebiet bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Um eine Ortsrandeingrünung um diese Wohnbaufläche zu entwickeln, sind südlich entlang der Abenberger Straße und nördlich entlang der Wohnbaufläche Grünflächen dargestellt. Die Waldfläche im Norden des Plangebiets ist naturschutzrechtlich als Landschaftsschutzgebiet eingeordnet. Im Plangebiet sind außerdem „sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen“ für den Gemeinbedarf sowie ein Spielplatz vorgesehen. Neben einem Bodendenkmal inmitten des Plangebiets besteht im Norden eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas (hier: Gasübergabestation). Lärmschutzmaßnahmen sind - voraussichtlich - entlang der Abenberger Straße zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet einzuplanen.

Begrenzt wird das Plangebiet momentan:

- im Norden durch Waldflächen die im Landschaftsschutzgebiet zum Aurachtal liegen,
- im Osten Wohnbauflächen,
- im Süden durch eine Hauptverkehrsstraße (Abenberger Straße), Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kindergarten),
- im Westen Wohnbaufläche.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Roth parallel zum vorliegenden Bebauungsplan angepasst und damit zum 39. mal geändert. Diese Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst den gesamten Umgriff des städtebaulichen Rahmenplans „Abenberger Höhe“.



Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Stadt Roth)



Luftbild (Stadt Roth)

### 3 Städtebauliches- und grünordnerisches Konzept

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der direkten Nähe des Plangebiets zur freien Landschaft, der guten Anbindung an die Stadtmitte und zum Bahnhof der Stadt Roth werden für das Plangebiet verdichtete und lockere Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen. Neben Mehrfamilienhäusern für Mietwohnungen sind so auch freistehende Einfamilienhäuser für Privateigentümer möglich. Eine Untergliederung der Räume in privat, halböffentlich und öffentlich so soll insbesondere Spielraum für gemischte Haustypen und Hausformen geben. Neben einer sozial durchmischten Siedlung soll das Quartier unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden und damit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprechen.

Eine reine Wohnsiedlung soll vermieden werden, daher wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben dem Wohnen sollen in den Erdgeschossen der verdichteten Bebauung in der Mitte des Plangebiets Raum für kleine Einheiten mit Büros, Handel und Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Gemeinschaftseinrichtungen) möglich sein. Hiermit ergibt sich die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten (in nicht störenden Betrieben) zu vereinbaren.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über einen Hauptanschluss von der Abenberger Straße Richtung Süden in die Mitte des Plangebiets. Dieser Hauptanschluss befindet sich gegenüber von einem bestehenden Fußweg südlich des Plangebiets, welcher Zuwegung zu den dort vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und dem naheliegenden Bahnhof sicherstellt. Eine von Ost nach West verlaufende Erschließungsstraße inmitten des Plangebiets führt an diesen Hauptanschluss und verbindet später alle drei Bauabschnitte miteinander. Um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum zu stärken wird diese Erschließungsstraße durch einzelne Platzräume unterbrochen.

Im gebietsinneren (entlang der Erschließungsstraße) sind dichtere Baustrukturen vorgesehen. Lockere Baustrukturen (Solitäre) sind am südlichen Gebietsrand, Einfamilienhäuser - hauptsächlich im Norden und Osten des Plangebiets - verortet. Die Anbindung der lockeren Bebauung wird über - von dem Hauptanschluss ausgehende Stichstraßen und private Wohnwege - gesichert.

Im Westen des Plangebiets ist ein von Nord nach Süd verlaufender Grünzug vorgesehen der temporär – solange der zweite Bauabschnitt nicht realisiert ist - als Ortsrandeingrünung funktioniert. Zur Abenberger Straße hin wird ebenfalls eine Eingrünung vorgesehen in der gegebenenfalls Maßnahmen für den Lärmschutz (Lärmschutzwall) verortet werden können.

Die geplante Bebauung und das Erschließungssystem sollen an die vorhandene Topografie angepasst werden und so ein städtebaulich attraktives Ortsbild erzeugen. Ziel der Planung ist es, ein Wohngebiet mit gemischten Individualstrukturen, qualitativen „Aufenthaltsräumen“ und Platzsituationen im öffentlichen Raum zu schaffen. Die öffentlichen Räume sollen im Detail unterschiedlich gestaltet sein und durch ihre Individualität einen hohen Identifikationswert erhalten. Durch die Stellung der Gebäude soll erreicht werden, dass in den verdichteten Bereichen ruhige Innenhöfe mit attraktiven Aufenthaltsbereichen für Bewohner entstehen.

Folgende Inhalte werden im weiteren Verfahren ergänzt:

- Entwässerung und Wasserrückhaltung
- Technische Infrastruktur
- Immissionsschutz

#### 3.2 Grünordnerisches Konzept

Aus Sicht der Grünordnung soll insbesondere der prägende Gehölzbestand am Aurachtal weitestgehend erhalten werden. Die bestehenden und geplanten Gehölzbestände sichern die Einbindung der geplanten

Bebauung in die Landschaft und den Übergang zum Aurachtal. Einige Waldflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Zur Gliederung der Baufläche und zur Begünstigung des Naturhaushaltes sollen Grünelemente innerhalb der Bauflächen, entlang der Straßenräume sowie an den Gebietsrändern entwickelt werden. Neben der Gestaltung und Gliederung erfüllen die Grünzonen wichtige Funktionen im Naturhaushalt und für das Mikroklima.

Freiräume für Bewohner sollen auch in den Bereichen der öffentlichen Grünräume vorgesehen werden, um die Identifikation mit Freiräumen zu fördern, soziale Kontakte zu knüpfen und Verantwortungsbewusstsein für das Umfeld (gerade bei Mietwohnungsbau) zu schaffen.

Sämtliche vorgesehene Grünflächen und Pflanzungen sollen eine verkettete Grünstruktur bilden, um einerseits die Lebens- und Aufenthaltsqualität zu erhöhen und andererseits die biologische Vielfalt zu stärken.



Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 90 „Abenberger Höhe BA I“

## 4 Auswirkungen der Planung

Die bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Wohnbaufläche wird entwickelt, um Wohnraum in der Nähe Entfernung zum Bahnhof Roth und zum Zentrum der Stadt Roth zu schaffen. Hierdurch wird die städtebauliche Entwicklung von Roth nachhaltig gefördert und dem steigenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

Mit Vorsehen verschiedener Wohnungstypen (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus) werden Wohnangebote für verschiedene Zielgruppen (Familien, Singles, Alleinerziehende, Senioren) geschaffen und auf eine Durchmischung der Sozialstruktur im Plangebiet abzielt.

Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und private Freiflächen wird die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet.

Mit Festsetzung von Waldflächen werden bestehende Waldbereiche im Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert und langfristig erhalten.

Die geplante Schaffung eines Grünzugs (im westlichen Teil des Geltungsbereichs) mit vereinzelt standortheimischen Gehölzen in Anbindung an den bestehenden Waldbestand stärkt und verbessert die Funktionen der vorhandenen Grünflächen im Geltungsbereich.

Die geplante Überbauung und Versiegelung von Flächen hat Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima / Luft, Arten / Biotope und das Landschaftsbild. Oberflächengewässer sind nicht betroffen, da im Plangebiet keine vorhanden sind.

Der Umfang und die Schwere der Beeinträchtigungen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Was das Schutzgut Arten / Biotope anbelangt kann davon ausgegangen werden, dass in erster Linie weniger wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind. Naturnahe Flächen in Form von Hecken und Einzelbäumen sind kaum vorhanden.

Bedeutsame Flächen (auch faunistisch) sind die Waldränder und Waldflächen im Norden zum Aurachtal. Diese werden randlich beeinträchtigt.

Der Erholungswert des Gebiets ist eher gering, überörtliche Wegeverbindungen bzw. die Anbindung auf die Nordseite des Aurachtals bestehen nicht.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist ebenfalls als gering einzustufen.

Im Gebiet ist ein Bodendenkmal vorhanden. Die Auswirkungen der Planung lassen sich aktuell noch nicht darstellen.

Eine Umweltprüfung und eine Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der weiteren Planung erstellt.

Durch die Erhaltungs- und Pflanzgebote werden die Belange des Naturschutzes, insbesondere des Biotopschutzes sowie des Klimaschutzes im besonderen Maße berücksichtigt.

Um artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und mögliche Tatbestände ausschließen zu können, wurde eine faunistische Untersuchung ausgewählter Tiergruppen durchgeführt (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen), die in einer kommentierten Artenliste mit allen nachgewiesenen Arten naturschutzfachlich bewertet wird.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bereits erstellt.

Ein Bodengutachten wurde beauftragt.