

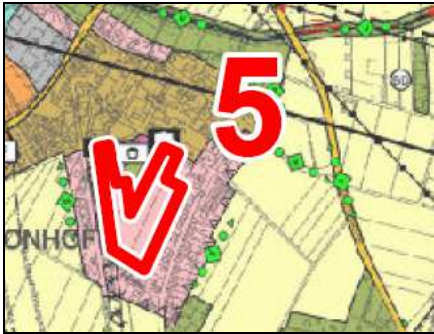
Anlage 1

Zusammenhängende Wohnbaulandpotenziale im Flächennutzungsplan

Bezeichnung	Größe	Flächennutzungsplan	Probleme bei der Realisierung
Nr. 1	6,20 ha		Für den Bereich „Löchlein Nord“ (B-Plangebiet Nr. 413b in Aufstellung) liegen eine Vielzahl von Problemen vor, die derzeit eine Entwicklung zum Bauland ausschließen. Grundvoraussetzung vor einem weiteren Fortgang der Planung ist eine hydraulische Berechnung der Vorflut (Dauer mindestens 1 Jahr). Erst danach kann entschieden werden, ob außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Ertüchtigung der Entwässerung notwendig werden. Für das Plangebiet selbst werden nachfolgende Probleme gesehen: Um den Abfluss des Abwassers zu ermöglichen, müssen die Straßen entlang der Höhenlinien geführt werden (erhebliche Verringerung des Baulandes). Auf Grund des großen Höhenunterschiedes ergeben sich erhebliche technische Probleme bei der Ableitung des Abwassers (erhebliche Kosten). Voraussichtlich wird ein Stauraumkanal zur Regenrückhaltung benötigt. Der Verlegung eines Kanals im Hohlweg wird aufgrund des hierbei notwendigen erheblichen Eingriffs in den Landschaftsbestandteil abgelehnt (keine Entwässerung des Südteils). Von den Bäumen des Landschaftsbestandteils und von den Biotopen sind ausreichend große Abstände einzuhalten. Aufgrund des Alters und der Höhe der Bäume sind dies bis zu 30 m Abstand (erhebliche Verringerung des Baulandes). der Höhe der Bäume auszugehen; bis zu 30 m (erhebliche Verringerung des Baulandes). Eine Straßenquerung durch den Landschaftsbestandteil ist nicht unproblematisch. Nach Ansicht des Ordnungsamtes sollte auf Grund der Biotope und der Landschaftsbestandteile auf eine Ausweisung eines Wohngebietes verzichtet werden. Das Tiefbauamt weist auf die starke Steigung der geplanten Straße hin. Somit kann der Bereich derzeit in einem überschaubaren Zeit- und Kostenrahmen nicht entwickelt werden.
Löchlein Nord (Vach)			
Nr. 2	2,09 ha		Für den Bereich „Schönblick“ ist derzeit die Entwässerbarkeit noch nicht gegeben. Des Weiteren ist das Heranrücken mit einer Wohnbebauung an den Talgrund aus landschafts-ökologischer und naturschutzfachlicher Sicht nicht unproblematisch. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nur bedingt gegeben. Eine bauliche Entwicklung sollte hier aufgrund der Lagegunst vorbereitet werden.
Im Schönblick (Vach)			

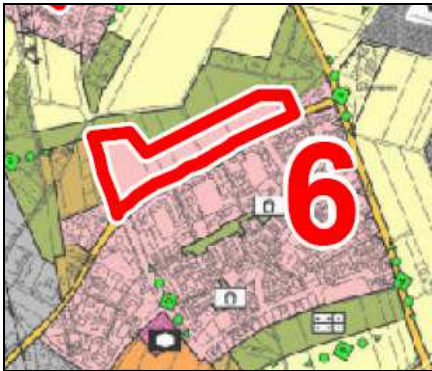
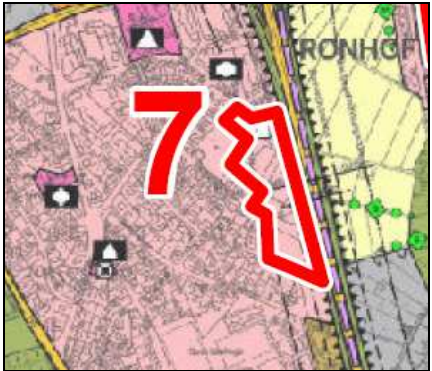
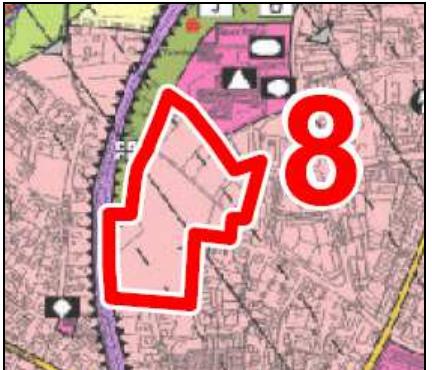
Anlage 1

Zusammenhängende Wohnbaulandpotenziale im Flächennutzungsplan

Bezeichnung	Größe	Flächennutzungsplan	Probleme bei der Realisierung
Nr. 3	1,95 ha		Für den Bereich „Loheäcker“ wurden bereits mehrere Versuche zur Generierung von Bauland durchgeführt. Diese scheiterten jedoch jeweils am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer im Zusammenhang einer Sicherung einer durchgehenden Wegeerschließung. Somit kann der Bereich <u>nicht</u> in einem überschaubaren Zeitrahmen entwickelt werden.
Loheäcker (Mannhof)			
Nr. 4	3,44 ha		Der Bereich „Schleifweg“ wird derzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 396 zu Bauland entwickelt. Die hierzu notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde in Auftrag gegeben.
Schleifweg (Stadeln)			
Nr. 5	2,30 ha		Für den Bereich „In der Lohe“ (B-Plangebiet Nr. 332b in Aufstellung) wurden bereits mehrere Versuche zur Generierung von Bauland durchgeführt. Diese scheiterten jedoch jeweils am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer. Durch einen Eigentümer wird darüber hinaus beim Entzug der Flächen eine Betriebsgefährdung geltend gemacht. Somit kann der Bereich derzeit <u>nicht</u> entwickelt werden.
In der Lohe			

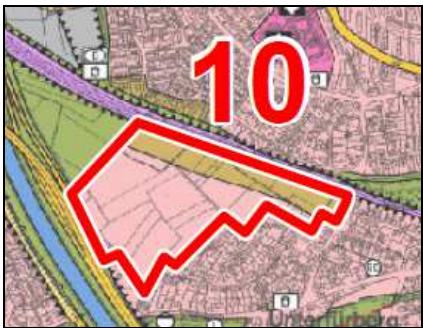
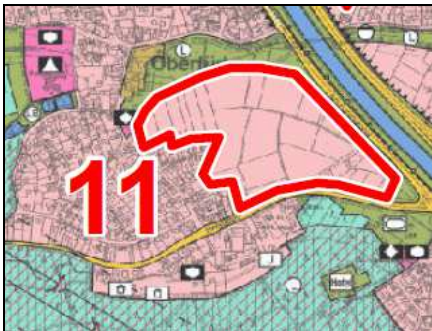
Anlage 1

Zusammenhängende Wohnbaulandpotenziale im Flächennutzungsplan

Bezeichnung	Größe	Flächennutzungsplan	Probleme bei der Realisierung
Nr. 6	3,30 ha		Für den Bereich „Alte Reutstraße“ wurden bereits mehrere Versuche zur Generierung von Bauland durchgeführt. Diese scheiterten jedoch bisher am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer. Zusätzlich bestehen Probleme mit der Entwässerung des Areals. Trotz Lagegunst kann der Bereich derzeit <u>nicht</u> entwickelt werden.
Alte Reutstraße			
Nr. 7	2,91 ha		Für den Bereich „Gewendeweg“ wurden bereits mehrere Versuche zur Generierung von Bauland durchgeführt. Diese scheiterten jedoch jeweils am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer. Des Weiteren wird auf die ungelöste Lärmschutzproblematik an der BAB A73 hingewiesen. Somit kann der Bereich <u>nicht</u> in einem überschaubaren Rahmen entwickelt werden.
Gewendeweg			
Nr. 8	6,45 ha		Für das B-Plangebiet Nr. 277 „Schwand“ wurden bereits mehrere Versuche zur Generierung von Bauland durchgeführt. Diese scheiterten jedoch jeweils am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer. Somit kann das Baugebiet <u>nicht</u> in einem überschaubaren Zeitrahmen weiter entwickelt werden.
Schwand			

Anlage 1

Zusammenhängende Wohnbaulandpotenziale im Flächennutzungsplan

Bezeichnung	Größe	Flächennutzungsplan	Probleme bei der Realisierung
Nr. 9	26,77 ha		Für den Bereich „Oberfürberg Nord“ wurden vor kurzem die Bauleitplanverfahren mit Beschluss des Stadtrates eingestellt, da die Lärmschutz- und Entwässerungsproblematik nicht mit einem vertretbaren Aufwand gelöst werden konnten. Der Bereich kann bis auf Weiteres <u>nicht</u> entwickelt werden und bietet sich für eine Teilrücknahme der Wohnbaufläche an.
Oberfürberg-Nord			
Nr. 10	14,64 ha		Der Bereich „Auf der Fichte“ ist nur über sehr schmale Straßen durch die bestehende Wohnbebauung an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Somit würde es bei seiner Entwicklung zu erheblichen verkehrlichen Problemen kommen. Des Weiteren ist das Gebiet auf Grund der Lage zwischen der Bahnlinie und der Südwesttangente durch Lärm hoch belastet. Somit kann der Bereich <u>nicht</u> in einem überschaubaren Zeitrahmen entwickelt werden und bietet sich für eine Teilrücknahme der Wohnbaufläche an.
Auf der Fichte			
Nr. 11	16,46 ha		Grundvoraussetzung für die Entwicklung des Bereichs „Heilstättenstraße“ ist die Lösung der Entwässerungsproblematik, die sich bisher nicht abzeichnet. Des Weiteren wurden in Vorverhandlungen zum o. g. Bereich bereits Widerstände einiger Grundstückseigentümer bezüglich der Umwandlung des Bereiches in Bauland sichtbar. Inwieweit diese überwunden werden können, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Deshalb wird hier eine abschnittsweise Entwicklung angestrebt. Aufgrund der Entwässerungsproblematik <u>kurzfristig</u> nicht zu entwickeln.
Heilstättenstraße			

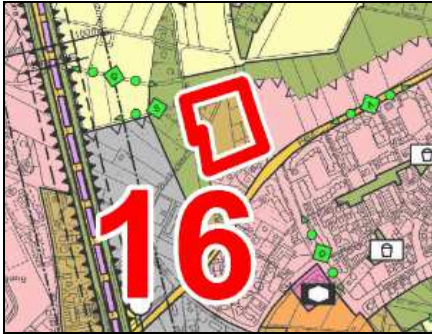
Anlage 1

Zusammenhängende Wohnbaulandpotenziale im Flächennutzungsplan

Bezeichnung	Größe	Flächennutzungsplan	Probleme bei der Realisierung
Nr. 12	10,37 ha		Der Bereich „Saatweg“ ist auf Grund der Lage zwischen der Bahnlinie und der Breslauer Straße durch Verkehrslärm hoch belastet. Kurzfristig entwickelbar erscheint eine Teilfläche von ca. 1 ha östlich des Mohnweges, sofern durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen eine Abschirmung des Lärms von der Breslauer Straße gelingt. In diesem Bereich ist auf Grund des großen Abstands zur Bahnstrecke nur von einer geringfügigen Belastung durch den Bahnlärm auszugehen (Gutachten erforderlich). Somit kann nur eine Teilfläche beiderseits des Mohnweges entwickelt werden.
Saatweg			
Nr. 13	11,45 ha		Der Bereich „Breslauer Straße/Brünneleinsweg“ wird derzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278d zu Bauland entwickelt. Die hierzu notwendige lärmtechnische Untersuchung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung sollen kurzfristig erfolgen und dann die weiteren planungsrechtlichen Schritte sowie ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.
Breslauer Straße Brünneleinsweg			
Nr. 14	0,97 ha		Für den Teilbereich „Weiherhofer Straße“ des B-Plangebietes Nr. 323 wurden bereits mehrere Versuche zur Generierung von Bauland durchgeführt. Diese scheiterten jedoch jeweils am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer sowie wegen Immissionsproblemen. Somit kann der Bereich <u>nicht</u> in einem überschaubaren Zeitrahmen entwickelt werden.
Weiherhofer Straße			

Anlage 1

Zusammenhängende Wohnbaulandpotenziale im Flächennutzungsplan

Bezeichnung	Größe	Flächennutzungsplan	Probleme bei der Realisierung
Nr. 15	2,32 ha		Für den Bereich zwischen Banderbacher Weg und der Unterfürberger Straße wurde im Jahr 1992 ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 278a gefasst. Mehrere Versuche zur Generierung von Bauland wurden bereits durchgeführt, scheiterten jedoch jeweils am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer. Des Weiteren wird auf die ungelöste Lärmschutzproblematik an der Südwesttangente hingewiesen. Somit kann der Bereich <u>nicht</u> in einem überschaubaren Zeitrahmen entwickelt werden.
Banderbacher Weg Unterfürberger Straße			
Nr. 16	1,60 ha		Der Bereich „Am Buckacker“ ist auf Grund der Lage zum Frankenschnellweg (BAB 73) durch Verkehrslärm hoch belastet. Da eine Minderung der Lärmbelastung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB 73 aus finanziellen und technischen Gründen derzeit nicht möglich ist, wurde bereits mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.03.1995 das Bebauungsverfahren Nr. 301d vorläufig eingestellt. Weitere Probleme bestehen hinsichtlich der Entwässerbarkeit des Areals. Somit kann der Bereich <u>nicht</u> in einem überschaubaren Zeitrahmen entwickelt werden.
Am Buckacker			