

Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4502 für ein Gebiet beiderseits der Kubinstraße, östlich der Röthestraße und östlich des Eichenlöhleins – Herpersdorf-Süd

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses
vom 26.01.2006

öffentlicher Teil

Einstimmig beschlossen

- I. Der Stadtplanungsausschuss prüft und beschließt die zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4502 vorgebrachten Anregungen mit folgendem Ergebnis:

1. Anregungen zum Standort des geplanten Kinderspielplatzes

Die vorgebrachten Anregungen können nicht berücksichtigt werden.

Zu den festgestellten Geruchsbelästigungen aus dem Betrieb des Heizwerkes östlich des Anwesens Röthestraße 9 ist gemäß Mitteilung der N-ERGIE als Betreiber folgendes anzumerken:

Die baulichen Anlagenteile wie Kamin und Heizhaus wurden im Jahre 1997 fertig gestellt. Damit sowohl eine optische Beeinträchtigung als auch Geruchsbelästigung durch die Kaminanlage ausgeschlossen wird, wurde eine mit Erdgas betriebene Anlage ausgeführt (Erdgas ist beim Verbrennen geruchlos). Zusätzlich wurde eine sehr teure und aufwendige Abgasführung beschlossen und umgesetzt. Die Kaminanlage wurde unterirdisch vom Heizwerk zum benachbarten Mehrfamilienhaus und hier bis über Dachfirst geführt. Aus heutiger Sicht wurden diese Mehrkosten sinnvoll angelegt, da bisher weder eine Beschwerde noch eine Anfrage zu diesem Thema vorgebracht wurde.

Hierzu trägt auch bei, dass die Heizungsanlage vom Betreiber gemäß den Richtlinien und Verordnungen betreut und die Abgasanlage seither vom Bezirksschornsteinfegermeister regelmäßig überprüft wird. Die Abgaswerte sind deshalb als äußerst gut zu bezeichnen. Nach Meinung des Betreibers kann eine Geruchsbelästigung aus dem Betrieb des mit Erdgas versorgten Heizwerkes in ca. 40 m Entfernung nicht entstehen.

Bezüglich den vorhandenen Spielplatzanlagen sowie zum geplanten Kinderspielplatz ist folgendes auszuführen:

Der südöstlich des Anwesens Röthestraße 11-15 im Anschluss an die Fahrradabstellanlage situierte Kleinkinderspielplatz wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und im Sinne der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Nürnberg (KSpS) nachgewiesen und errichtet.

Der angesprochene „wild“ entstandene Bolzplatz im öffentlichen Grünzug westlich der August-Macke-Straße ist weder planungsrechtlich festgesetzt noch von der Stadt Nürnberg errichtet worden. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass ein Bolzplatz an dieser Stelle aufgrund der Geräuschauswirkungen mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung unverträglich ist und somit nicht verbleiben kann. Es wird jedoch auch aufgezeigt, dass im Siedlungsbereich ein Bedarf besteht. Eine größerer Quartiersspielplatz mit Ballspielfeld ist im Nahbereich des neu errichteten Jugendhauses östlich der Van-Gogh-Straße vorgemerkt. Es ist davon auszugehen, dass der o.a. Bolzplatz zeitnah aufgelöst werden kann.

Seitens des Jugendamtes und Gartenbauamtes ist neben den vorhandenen Spielangeboten die Errichtung eines Nachbarschaftsspielplatzes mit einer Mindestgröße von 500 m² dringend erforderlich; sie dient der Versorgungsfunktion für Kinder im Alter von 3-8 Jahren. Die maßgeblichen Planungskriterien gemäß DIN 18034 sprechen für den geplanten Standort innerhalb des aufgeweiteten Grünzuges. Hiernach ist anzustreben, die Spielflächen in ein Grünflächen- sowie Fuß- und Radwegesystem einzubeziehen, um eine Verkehrsgefährdung der Nutzer nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Spielplatzanlage soll zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch den 5 m breiten, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Geländestreifen abgeschirmt werden, um übermäßige und unzumutbare Beeinträchtigungen aus dem Spielbetrieb zu vermeiden. Bei der Gestaltung und Ausstattung des Spielplatzes –insbesondere bei der Situierung der Spielgeräte- soll die Verträglichkeit zu den nördlich angrenzenden Gartenbereichen Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus wird den in § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch verankerten und bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwendenden Vorschriften, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Rechnung getragen. Durch die Festsetzung des Spielplatzes an der fixierten Stelle werden die vorhandenen Freiflächenressourcen einer erforderlichen und sinnvollen Nutzung zugeführt.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass Kinderspielplätze als öffentliche Einrichtung zu einem Wohnquartier gehören. Die mit der Benutzung eines Kinderspielplatzes für die Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen - vorwiegend Geräusche – sind somit ortsüblich und sozialadäquat; die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen sind von den Nachbarn hinzunehmen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist dem Standort des Spielplatzes, wie ihn der Bebauungsplan vorsieht, der Vorrang einzuräumen.

2. Anregungen zum festgesetzten Geschoßwohnungsbau sowie zum Standort des geplanten Kinderspielplatzes

Die vorgebrachten Anregungen können nicht berücksichtigt werden.

Die städtebauliche Struktur der an das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsbereiche wird einerseits durch die II-geschossige bis zu 70 m lange, in sich versetzte Reihenhausbebauung sowie andererseits durch die bis zu 4 Geschosse zählende Wohnbebauung östlich der Emil-Nolde-Straße geprägt. Die Weiterführung dieser Strukturen wird begründet durch die Orientierung am tatsächlichen Bedarf sowie durch das Bemühen der Stadt, allen Haushalten im Stadtgebiet menschenwürdige Wohnbedingungen zu tragbaren Preisen zu sichern; wobei der Schwerpunkt im Planungsbereich eindeutig bei der Festsetzung von Einfamilienheimen liegt. Der Eindruck einer „Einmauerung“ der bestehenden Reihenhausbebauung durch die geplante Geschosswohnbebauung kann nicht geteilt werden. Der Abstand zwischen der bestehenden Bebauung südlich der August-Macke-Straße und dem als Hinweis dargestellten nächstgelegenen Baukörper der Geschoßbebauung beträgt ca. 50-80 m. Ferner liegt zwischen den Siedlungsbereichen der bis zu 40 m breite strukturierende Grünzug. Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der Wohnsituation kann hierin nicht gesehen werden.

Seitens des Jugendamtes und des Gartenbauamtes ist neben den vorhandenen Spielangeboten die Errichtung eines Nachbarschaftsspielplatzes mit einer Mindestgröße von 500 m² dringend erforderlich; sie dient der Versorgungsfunktion für Kinder im Alter von 3-8 Jahren. Die maßgeblichen Planungskriterien gemäß DIN 18034 sprechen für den geplanten Standort innerhalb des aufgeweiteten Grünzuges. Hiernach ist anzustreben, die Spielflächen in ein Grünflächen- sowie Fuß- und Radwegesystem einzubeziehen, um eine Verkehrsgefährdung der Nutzer nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Spielplatzanlage soll zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch den 5 m breiten, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Geländestreifen abgeschirmt werden, um übermäßige und unzumutbare Beeinträchtigungen aus dem Spielbetrieb zu vermeiden. Bei der Gestaltung und Ausstattung des Spielplatzes - insbesondere bei der Situierung der Spielgeräte - soll die Verträglichkeit zu den nördlich angrenzenden Gartenbereichen Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus wird den in § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch verankerten und bei der Ausstellung von Bauleitplänen anzuwendenden Vorschriften, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Rechnung getragen. Durch die Festsetzung des Kinderspielplatzes an der fixierten Stelle werden die vorhandenen Freiflächenressourcen einer erforderlichen und sinnvollen Nutzung zugeführt.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass Kinderspielplätze als öffentliche Einrichtung zu einem Wohnquartier gehören. Die mit der Benutzung eines Kinderspielplatzes für die Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen - vorwiegend Geräusche - sind somit ortsüblich und sozialadäquat; die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen sind von den Nachbarn hinzunehmen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

3. Anregungen eines Landwirtes bezüglich der Existenzgefährdung durch die an seinen Hof heranrückende geplante Wohnbebauung

Die vorgebrachten Anregungen nach einer Gesamtlösung für den südlichen zur Bebauung anstehenden Ortsteil von Herpersdorf zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes, können nicht berücksichtigt werden.

Zunächst war vorgesehen, für den Bereiche der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme südlich der Straße „An der Radrunde“ das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4340 B durchzuführen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Geschosswohnungen und Familienheimen zu schaffen.

Aufgrund der im Verfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Planung sowie im Hinblick auf die geänderte Situation am Wohnungsmarkt, wurde hier konkreter Änderungsbedarf hinsichtlich des Planungsrechtes gesehen. Auch unter Berücksichtigung einer zügigen Vermarktung und Weiterführung der Entwicklungsmaßnahme hat der Stadtplanungsausschuss in seiner Sitzung am 19.09.2002 die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4502 mit einem reduzierten Geltungsbereich beschlossen.

Eine existenzgefährdende Einflussnahme auf die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung durch die nunmehr vorgesehene Wohnbebauung kann nicht gesehen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Eigentums- noch Pachtflächen des landwirtschaftlichen Betriebes.

Der verbleibende Abstand zwischen der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung und den Betriebsgebäuden des Hofes beträgt ca. 200 m. Eine übermäßige bzw. unzumutbare Beeinträchtigung der neuen Wohnbebauung infolge der Bewirtschaftung der Hofstelle kann somit selbst unter Beibehaltung der Viehhaltung ausgeschlossen werden.

Die An- und Abfahrt zu den zum Betrieb gehörenden bewirtschafteten Feldern wird weiterhin uneingeschränkt ermöglicht, so dass auch hierin keine Existenzgefährdung gesehen werden kann. Die bestehende Kubinstraße wird im Planungsbereich erheblich erweitert.

Es wird nicht verkannt, dass es in der Kubinstraße oder Röthestraße durch das vermehrte Verkehrsaufkommen zu häufigeren Begegnungsverkehr zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und dem üblichen Siedlungsverkehr kommen kann. Es ist davon auszugehen, dass bei der gebotenen Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer diese Probleme zu bewältigen sind und zu keinen erheblichen Behinderungen führen.

Bei der notwendigen baulichen Weiterentwicklung einer Großstadt - insbesondere in den Randlagen – kommt es häufig zum Nebeneinander von verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzungen und heranrückender Wohnbebauung. Die sich infolge der Feldbestellung ergebenden in der Regel zeitlich begrenzten Immissionen durch Geruch oder Geräusche sind von den Bewohnern nachbarlicher Wohnbebauung hinzunehmen und zu dulden. Existenzbedrohende Konflikte können daher ausgeschlossen werden.

Im übrigen liegt die Hofstelle im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nürnberg-Herpersdorf. Die Existenzsicherung des landwirtschaftlichen Betriebs ist wesentlicher Bestandteil des umfassenden Lösungspakets, das der Regiebetrieb derzeit mit den Eigentümern und dem Pächter des landwirtschaftlichen Betriebs erarbeitet. Insofern wird dem Anliegen, mit der Stadt Nürnberg eine Komplettlösung für die betroffenen Grundstücke und Wirtschaftsflächen zu finden, Rechnung getragen.

Auf der Grundlage des angestrebten Lösungspakets kann dann für den verbleibenden Bereich der Entwicklungsmaßnahme östlich der Kemptener Straße und südlich der Kubinstraße die Einleitung eines notwendigen Bebauungsplan-Verfahrens erfolgen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist den Zielen des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

4. Anregungen von Grundstückseigentümern des Wochenendhausgebietes Eichenlöhlein bezüglich des geplanten Rad- und Fußweges

Die vorgebrachten Anregungen können nicht berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4342 soll das im Bebauungsplan Nr. 4101 festgesetzte Wochenendhausgebiet Eichenlöhlein als Wohngebiet ausgewiesen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienheimen geschaffen werden. Eine der wichtigen städtebaulichen Aufgaben ist darin zu sehen, das bestehende eingegrünte Wochenendhausgebiet an das künftige Baugebiet Herpersdorf-Süd anzubinden.

Dieses soll einerseits durch die verkehrliche Erschließung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie andererseits durch den gliedernden Grünzug zwischen den Siedlungsbereichen erfolgen.

Die geplante Rad- und Fußwegverbindung stellt die einzige Wegeverbindung abseits vom allgemeinen Straßenverkehr zum geplanten Grünzug und zwischen den beiden Wohngebieten untereinander her. Eine erhebliche Belästigung oder Gefährdung für die Anlieger durch die Rad- und Fußwegbenutzer, wie es befürchtet wird, ist bei der gebotenen Rücksichtnahme nicht zu erwarten. Ferner ist davon auszugehen, dass sich der Radfahr- und Fußgängerverkehr aus dem künftigen Wohngebiet Eichenlöhlein in Richtung Osten zur Kubinstraße und in Richtung Westen über eine weitere geplante Straßenverbindung zur Kemptener Straße aufteilen wird. Auch eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke kann nicht gesehen werden.

Die vorgebrachten Äußerungen, dass der geplante Weg die ökologische Ausgleichsfunktion des Grünstreifens erheblich beeinträchtigt, kann nicht geteilt werden. Die Befestigung der Wege innerhalb öffentlicher Grünzüge erfolgt in der Regel mit einer wassergebundenen Oberfläche, somit versickerungsfähig und einem naturnahen Ausbau. Mit Hilfe der Rad- und Fußwege werden die öffentlichen Grünflächen für die Öffentlichkeit erschlossen und zugänglich gemacht; sie dienen somit auch der Erholungsfunktion.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Trasse des Rad- und Fußweges die Verlegung eines Kanals vorgesehen ist, der zur Entsorgung der Abwässer aus dem künftigen Wohngebietes Eichenlöhlein erforderlich wird. Auf das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht innerhalb der geplanten Wegefläche wird verwiesen.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Planung des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:
gez. i. V. Zerweck

Der Referent:
gez. Baumann

Die Schriftführerin:
gez. Reuter