

Gutachten

Beilage

zur Einladung für die 15. Sitzung
des Stadtplanungsausschusses
vom 25.09.2003

Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Flächennutzungsplan: Änderung 2002.3

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 für ein Teilgebiet westlich der Drahtzieherstraße, Gmkg. Reichelsdorf

hier: Prüfung der Anregungen

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 25.09.2003

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung eines Freilandmuseums für eine Feldbahnanlage der Spurweite 500 mm einschließlich der erforderlichen Einrichtungen und Anlagen, die zum Unterhalt und Betrieb erforderlich sind, geschaffen werden.

Die vom Stadtrat am 20.11.2002 gebilligten Bauleitplan-Entwürfe wurden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 07.01.2003 bis einschließlich 07.02.2003 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen des Auslegungszeitraumes wurden Anregungen vorgebracht, die sich gegen die Feldbahnanlage aufgrund der Eingriffe in den Naturhaushalt, der Lärm- und Geruchsbelästigungen, der optischen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen richten.

Es wird vorgeschlagen, die Anregungen gemäß beiliegendem Gutachtenvorschlag zu prüfen. In teilweiser Würdigung vorgebrachter Anregungen soll der Bebauungsplan-Entwurf gemäß den Deckblättern 1 und 2 geändert und auf die Dauer von 2 Wochen erneut öffentlich ausgelegt werden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB).

II. Beilagen

2 Übersichtspläne
Sachverhaltsdarstellung
Entwurf der Satzung
Entwurf Begründung

III. Gutachtenvorschlag

siehe Anlage

IV. Herrn OBM

z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI

Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Flächennutzungsplan: Änderung 2002.3

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 für ein Teilgebiet westlich der Drahtzieherstraße, Gmkg. Reichelsdorf

hier: Prüfung der Anregungen

Sachverhalt

Die vom Stadtrat am 10.10.2002 gebilligten Entwürfe der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan: Änderung 2002.3 und Bebauungsplan Nr. 4399) haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 07.01.2003 bis einschließlich 07.02.2003 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden die nachstehend aufgeführten Anregungen vorgebracht. Sie sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in den Sitzungen des Stadtplanungsausschusses und Stadtrates aufliegt, und dort sowie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 307 (3. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann.

Die fristgerecht eingegangenen Anregungen sind zu prüfen; das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

1. Anregungen vom Bund Naturschutz in Bayern e.V. gemäß Schreiben vom 27.01.2003

Nach Ansicht des Bund Naturschutz stellt die Errichtung eines Feldbahnmuseums innerhalb des Landschaftsschutzgebietes einen erheblichen Eingriff dar. Die vorgelegten Pläne zeigen, dass der vom Bund Naturschutz geforderten Verringerung der Gebäude im Bereich des Landschaftsschutzgebietes nicht entsprochen wurde. Die Biotopverbundfunktion des Hangleitwaldes wird durch die nicht genehmigte Errichtung des Feldbahnmuseums und illegaler Einzäunung des Geländes weiterhin unterbrochen. Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg wird der gesamte Bereich des Hangleitwaldes als regional bedeutsame Fläche ausgewiesen. Die Biotopverbundfunktion muss zumindest in Teilbereichen wieder hergestellt werden. Dazu könnten die Ersatzaufforstungen unmittelbar westlich angrenzend erfolgen oder die Grenze des Feldbahnmuseums in Richtung Osten verlagert werden. Aufgrund der Unterbrechung eines regional bedeutsamen Landschaftsbereiches und der nach ihrer Auffassung weiterhin überdimensionierten Gebäudeerrichtungsvorhaben wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan-Entwurf abgelehnt. Ferner wird ein erhebliches Risiko für das Ökosystem durch die Verwendung technischer Chemikalien sowie durch die latente Brandgefahr gesehen.

2. Anregungen von Frau Margarita Woods gemäß Schreiben vom 04.02.2003

Mit der regelmäßigen Inbetriebnahme der im Wald verlegten Gleise, dem Museumsbetrieb sowie den noch weiteren Rodungen und Veränderungen, die ihrer Meinung nach einen massiven Eingriff in das Landschaftsschutzgebietes darstellen, ist sie nicht einverstanden. Selbst ein gelegentliches Befahren der Gleise ist nicht naturverträglich. Als unmittelbarer Angrenzer wird ein Abrutschen der Hänge befürchtet und somit ein unmittelbarer Schaden für das angrenzende Gartenland. Durch die Erschütterungen und Belastungen des lockeren Sandbodens wird eine Lockerung und das Umkippen von Bäumen befürchtet.

Die auf den bis an ihr Grundstück heranführenden Gleise abgestellten verrosteten und löchrigen Wägen sind ein unzumutbarer Anblick.

Ihr Wald und die angrenzenden Flächen sind ein einzigartiges Nistgebiet für viele zum Teil schon seltene Vögel, die damit gefährdet und damit bedroht sind, sodass ein Fortbestand in dieser Vielfalt nicht mehr möglich ist. Die Erholung und Vogelbeobachtung in ihrem Garten soll auch weiterhin möglich sein. Im vorliegenden Lärmgutachten ist ihr angrenzendes Waldgrundstück völlig außer Acht gelassen worden. Ein Feldbahnmuseum in der geplanten Größe mit einem regelmäßigen Museumsbetrieb und fast täglichen Öffnungszeiten werde abgelehnt.

3. Anregungen von Familie Schnell gemäß Schreiben vom 05.02.2003

Sie bewohnen als Mieter das Haus Drahtzieherstr. 8 und sind gleichzeitig für die Pflege des Waldgrundstückes Fl.-Nr. 411 zuständig.

Bei den Grundstücken 411, 411/1, 411/2 und 412/1 handelt es sich um ein zusammenhängendes, abfallendes Waldgrundstück von sandiger Bodenbeschaffenheit. Wenn weitere Bäume gefällt und Gleise verlegt werden, die dann mit bis zu 14 Tonnen schweren Loks befahren werden, fürchten sie ein Abrutschen des sandigen Hanges, auch im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 411. Im Lärmgutachten wurde nicht auf den Lärmpegel im Garten des Grundstückes Fl.-Nr. 411 eingegangen. In 18 m Entfernung wurden gehäuft Werte zwischen 65 und 70 Dezibel gemessen, so dass im ihrem Garten sicherlich Werte über 55 dB erreicht werden. Dies stellt eine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

Einen gestörten Anblick bilden für sie die ca. 50 verrosteten Waggonen, die auf Gleisen stehen, die nicht im Bebauungsplan eingezeichnet sind und bis auf 1 m an ihr Grundstück heranreichen.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass das Feldbahnmuseum in einem Landschaftsschutzgebiet geduldet wird, obwohl man im Umwelterheblichkeitsgutachten zu dem Schluss kam, dass es weitreichende Veränderungen von Flora und Fauna geben wird. Nachdem ihrer Ansicht nach das Fahren mit Zügen in diesem Biotop nicht mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar ist, sollte es an geeigneter Stelle erfolgen.

4. Anregungen von den Rechtsanwälten Dr. Sonntag & Kollegen in Vertretung für die Eheleute Leonhard und Ursula Schielein gemäß Schreiben vom 07.02.2003

Ihre vorgebrachte Auffassung:

Der Bebauungsplan verstößt gegen die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB. Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird nicht gewährleistet. Insbesondere wurden nicht in ausreichendem Maße die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse beachtet. Durch den Betrieb dieser altertümlichen Lokomotiven entstehen Immissionen, vor allem Abgase und Lärm, die die Wohnverhältnisse verschlechtern. Die in den angrenzenden Häusern lebenden Personen sind diesen Immissionen in dem unverhältnismäßig langen Zeitraum von Mo.-Sa. und das von 8.00 – 17.00 Uhr ausgeliefert. In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden die privaten Belange nicht hinreichend beachtet. Sowohl der Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis sind fehlerhaft. Den privaten Belangen - gesunde und erholsame Wohnverhältnisse - wurde nicht genügend Bedeutung beigemessen. Es werden lediglich die privaten Belange einer einzelnen Person mit Sammlerleidenschaft berücksichtigt, die als öffentlicher Belang verkauft und schützenswerter sein sollen, als die Belange der dort lebenden Menschen. Sie sind in keinster Weise berücksichtigt worden. Hier sind ausschließlich die Belange des Vereinsinhabers geregelt worden.

Damit dient der Bebauungsplan nicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, sondern einzig und allein als Gefälligkeitsplanung der Verwirklichung von Zielen einer einzelnen Person.

Zudem bildet das Landschaftsschutzgebiet ein rechtliches Hindernis, womit ein Verstoß gegen die Erforderlichkeit vorliegt.

Das Abwägungsergebnis genügt außerdem nicht dem Gebot der Problembewältigung und der räumlichen Trennung von nicht verträglichen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan löst nicht die entstandenen Konflikte, sondern schafft das Konfliktpotential, indem

ein seit Jahren schwelender Konflikt zugunsten der einen Partei gelöst und dabei die Belange der anderen völlig missachtet. Hierdurch werden die Probleme nicht gelöst sondern erst geschaffen.

Zudem wurde nicht beachtet, dass das Betreiben der Feldbahn und die angrenzende Wohnnutzung aufgrund der Immissionen nicht miteinander verträglich sind.

Beilage

Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Flächennutzungsplan: Änderung 2002.3

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 für ein Teilgebiet westlich der Drahtzieherstraße, Gmkg. Reichelsdorf

hier: Prüfung der Anregungen

Gutachten

des Stadtplanungsausschusses

vom 25.09.2003

öffentlicher Teil

- I. 1. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die zum Flächennutzungsplan: Änderung 2002.3 und zum Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4399 vorgebrachten Anregungen und empfiehlt dem Stadtrat, diese mit folgendem Ergebnis zu prüfen:

1. Anregungen vom Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Die vorgebrachten Anregungen bzgl. des erheblichen Eingriffes in das Landschaftsschutzgebiet können nicht berücksichtigt werden.

Der Bestand des Hangwaldes wird als geschlossener Baumbestand gemäß § 2 Ziff. 5.1 der Satzung festgesetzt. Das Erscheinungsbild der Waldbestände als lineare, optisch geschlossene Strukturen auf der Hangkante des Rednitztales, die das Landschaftsbild optisch prägen, wird damit sichergestellt und der vorherrschende Charakter der Landschaft erhalten. Insofern wird auch weiter die Vereinbarkeit des Landschaftsschutzes und der Ziele des Bebauungsplanes gesehen.

Im Rahmen der Grünordnung und als Maßnahme zum Ausgleich ist eine ökologische Aufwertung des geschlossenen Baumbestandes vorgesehen, die in einer Pflege- und Entwicklungsplanung dargestellt ist. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Förderung der Naturverjüngung und Artenvielfalt, Stabilisierung des Bestandes und einer Waldrandgestaltung im Übergangsbereich zu den offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen. Damit ist ein Ausgleich bzw. Ersatz der Beeinträchtigungen und Eingriffe in die Biotopfunktion des Planungsgebietes weitgehend möglich.

Dass die nach dem Waldgesetz erforderliche Ersatzaufforstung nicht unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Wald erfolgen kann, ist fachlich bedauerlich, liegt jedoch nicht im Einflussbereich der Stadt Nürnberg. Bereits zum frühen Verfahrensablauf sind Bemühungen, im Nahbereich zum Planungsgebiet geeignete Aufforstungsflächen zu finden, aufgrund anderer bestehender Nutzungen gescheitert.

Eine Verlagerung der Feldbahnanlage nach Osten, wie dies angeregt wurde, kann keine Berücksichtigung finden.

Die zum überwiegenden Teil bereits verlegten Gleise befinden sich in der relativ flachen, nach Osten geneigten Waldfläche westlich der Hangkante. Eine Verlegung in den östlich anschließenden bewaldeten Hangbereich hätte erhebliche Eingriffe in den Baumbestand durch erforderliche Erdbewegungen zur Folge. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die zum Einsatz kommenden Loks und Züge aufgrund der geringen Zugkraft nur relativ flache Steigungen bewältigen können. Auch ein Heranrücken an die bestehende Wohnbebauung ist aufgrund der gegenwärtigen Nachbarschaftsverträglichkeit abzulehnen.

Die vorhandenen und geplanten Gebäude dienen einerseits dem Museumsbetrieb (Dokumentation, Empfangsbereich, Sanitäranlage usw.) und andererseits der Wartung und Lagerung der Feldbahnanlage. Bei den im Verlauf der Gleisanlagen innerhalb des geschlossenen Waldbestandes geplanten Gebäude handelt es sich überwiegend um Überdachungen, die die aufwendig renovierten Loks und Wagen vor den Witterungseinflüssen schützen sollen. Diese Überdachungen werden mit möglichst schonenden Eingriffen in den Naturbestand (Punktfundamente) errichtet. Auch die Verlegung neuer Gleistrassen erfolgt mit geringsten Eingriffen in den Naturhaushalt (keine Beseitigung von erhaltenswerten Bäumen) sowie unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Quietschgeräuschen in Kurvenbereichen während des Fahrbetriebes.

Auch die geplanten Gebäude werden innerhalb des bewaldeten Bereiches so situiert, dass ein Eingriff in den erhaltenswerten Baumbestand nicht erforderlich wird.

Die Nord-Süd-Verbundfunktion des Hangwaldes wird nicht durch die erforderliche Einzäunung des Museumsbereiches (Unterbindung von Vandalismus und unberechtigtem Zugang) unterbunden, sondern durch die bestehende Einfriedung des nördlich angrenzenden bewaldeten Grundstückes Fl.-Nr. 411 entlang der Höllwiesenstraße unterbrochen.

Die vorgebrachten Bedenken bzgl. der Gefährdung durch die Verwendung technischer Chemikalien können durch die zusätzlichen textlichen Bestimmungen (§ 2 Ziff. 4.2 der Satzung) gemäß Deckblatt 2 vom 20.08.2003 ausgeräumt werden. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Auflagen zum Brand- und Umweltschutz gestellt werden.

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

2. Anregungen von Frau Margarita Woods

3. Anregungen von Familie Schnell

Die vorgebrachten Anregungen, auf die Ausweisung des Feldbahnmuseums aufgrund der befürchteten massiven Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet zu verzichten, können nicht berücksichtigt werden.

Der Bestand des Hangwaldes wird als geschlossener Baumbestand gemäß § 2 Ziff. 5.1 der Satzung festgesetzt. Das Erscheinungsbild der Waldbestände als lineare, optisch geschlossene Strukturen auf der Hangkante des Rednitztales, die das Landschaftsbild optisch prägen, wird damit sichergestellt und der vorherrschende Charakter der Landschaft erhalten. Insofern wird auch weiter die Vereinbarkeit des Landschaftsschutzes und der Ziele des Bebauungsplanes gesehen.

Im Rahmen der Grünordnung und als Maßnahme zum Ausgleich ist eine ökologische Aufwertung des geschlossenen Baumbestandes vorgesehen, die in einer Pflege- und Entwicklungsplanung dargestellt ist. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Förderung der Naturverjüngung und Artenvielfalt, Stabilisierung des Bestandes und einer Waldrandgestaltung im Übergangsbereich zu den offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen. Damit ist ein Ausgleich bzw. Ersatz der Beeinträchtigungen und Eingriffe in die Biotopfunktion des Planungsgebietes weitgehend möglich.

Die vorgebrachten Befürchtungen, dass selbst durch gelegentliches Befahren der Gleise die Hänge abrutschen und Bäume umkippen, können nicht geteilt werden.

In Folge der vorgebrachten Befürchtungen wurde von der Landesgewerbeanstalt Bayern – Bereich Bautechnik Grundbauinstitut ein Gutachten zum Nachweis der Standsicherheit der Hanglage bei Betrieb der Feldbahn erstellt. Im Gutachten wurde festgestellt, dass aus dem Betrieb der Feldbahn auch unter Berücksichtigung der geplanten geringfügigen Umlegung der Trasse keine Beeinträchtigungen der Standsicherheit der vorhandenen Böschungen zu erwarten sind. Das Gutachten der LGA ist Bestandteil der Bebauungsplan-Akte.

Aus dem Museumsbetrieb, der ca. 6 mal im Jahr von April bis Oktober geplant ist, sind keine unzumutbaren bzw. erheblichen Beeinträchtigungen für die östlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Dieses wird durch das von der Landesgewerbeanstalt Bayern erstellte Lärmgutachten, das Bestandteil der Bebauungsplan-Akte ist, nachgewiesen. Die gemäß DIN 18005 maßgeblichen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) werden an den betroffenen Grundstücksgrenzen nicht überschritten. Durch die zusätzliche, natürlich gestaltete ca. 70 m lange und 2 m hohe Lärmschutzwand gemäß Deckblatt 1 vom 20.08.2003, die in einem Teilbereich entlang des nördlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 411 verläuft und gleichzeitig ein Sichtschutz bildet, wird die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung und deren Gartenbereiche wesentlich verbessert.

Die eigentlichen emissionsträchtigen Restaurierungs- und Reparaturarbeiten der Loks und Wagen erfolgen nicht auf dem Areal des Feldbahnmuseums, sondern in einer Werkstatt auf dem Betriebsgelände der Firma Dörfler in Nürnberg-Gebersdorf.

Die notwendigen emittierenden Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden im geplanten geschlossenen Gebäude im äußersten Nordwesten des Planungsgebietes durchgeführt. Dieses Gebäude befindet sich in ca. 125 m Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen für die Bewohner sind nicht zu erwarten.

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

4. Anregungen von den Rechtsanwälten Dr. Sonntag & Kollegen in Vertretung für die Eheleute Leonhard und Ursula Schielein

Ein Verstoß gegen gegen die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB - insbesondere die nicht hinreichende Beachtung des privaten Belanges über die allgemeinen Anforderungen an gesunde und erholsame Wohnverhältnisse –, wie dies dargelegt wurde, kann in der Ausweisung der „Privaten Grünfläche – Feldbahnmuseum“ nicht gesehen werden.

Im Rahmen der Bauleitplan-Verfahren (Fächennutzungsplan:Änderung 2002.3 und Bebauungsplan Nr. 4399) sind die unterschiedlichen öffentlichen sowie privaten Belange zu ermitteln und gegeneinander und untereinander abzuwägen. So sind die sich aufdrängenden Belange (z.B. Lärmbeeinträchtigung zur angrenzenden Wohnbebauung, Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutz, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a BauGB, Ersatzmaßnahmen nach BayWaldG, eine geordnete Erschließung, Stellplatzbedarf und –nachweis für eine Museumsnutzung) bereits im frühen Verfahrensstadium einbezogen und untersucht worden, während die übrigen öffentlichen und privaten Belange nach dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie nach dem nunmehr erfolgten Abschluss der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ermittelt wurden. Eine abschließende Abwägung kann erst dann erfolgen, wenn alle einzustellenden abwägungsrelevanten Belange insgesamt ermittelt worden sind.

An dem Fortbestand und dem Ausbau der Anlage zu einem der Öffentlichkeit zugänglichen Feldbahnmuseum besteht ein nicht unerhebliches öffentliches Interesse, was durch Schreiben des Centrums Industriekultur, des Bezirksheimatpflegers sowie des Bayerischen Landesamtes für – Denkmalpflege – Landesstelle für die nichtstaatlichen Museen zum Ausdruck gebracht wird. Das künftige Feldbahnmuseum wird als eine wichtige Bereicherung der Nürnberger Industriemuseumslandschaft gesehen; die zweifellos überregionale und kulturhistorische Bedeutung wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Ein Fehler im Abwägungsvorgang bzw. im Abwägungsergebnis, weil den privaten Belangen nach gesunden und erholsamen Wohnverhältnissen nicht genügend Bedeutung beigemessen wurde, kann nicht gesehen werden.

Es wird nicht verkannt, dass es im Zuge der Fertigstellung der Gleisanlagen und den dazugehörenden Gebäuden und Überdachungen zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe kommen kann. Aus dem eigentlichen Museumsbetrieb, der ca. 6 mal im Jahr von April bis Oktober geplant ist, sind keine unzumutbaren bzw. erheblichen Beeinträchtigungen für die östlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Dieses wird durch das von der Landesgewerbeanstalt Bayern aufgrund von durchgeführten Lärmmessungen erstellte Lärmgutachten, das Bestandteil der Bebauungsplan-Akte ist, nachgewiesen. Der gemäß DIN 18005 maßgebliche Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) wird an den betroffenen Grundstücksgrenzen nicht überschritten, sondern erheblich unterschritten.

Der gemäß DIN 18005 vorgegebene Nachtwert von 40 dB(A) kann vernachlässigt werden, da in der Zeit von 22.00 bis 6.00 weder Wartungsarbeiten noch ein Museumsbetrieb stattfindet.

Das Hauptfahrgleis der Feldbahnanlage verläuft in ca. 45-50 m Entfernung zur westlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 411/3 Gmkg. Reichelsdorf und wird durch mindestens 2 m hohe durchgehende Lärmschutzwände nach Osten abgeschirmt. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen, natürlich gestalteten ca. 70 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand gemäß Deckblatt 1 vom 20.08.2003, die in einem Teilbereich entlang des nördlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 411 verläuft und gleichzeitig ein Sichtschutz bildet, wird die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung und deren Gartenbereiche noch weiter wesentlich verbessert. Die im Nahbereich zu den Wohngrundstücken verlegten Gleise dienen nicht dem allgemeinen Museumsbetrieb und werden nur gelegentlich zum Abstellen in die angeschlossenen Gebäude befahren.

Die eigentlichen emissionsträchtigen Restaurierungs- und Reparaturarbeiten der Loks und Wagen erfolgen nicht auf dem Areal des Feldbahnmuseums, sondern in einer Werkstatt auf dem Betriebsgelände der Firma Dörfner in Nürnberg-Gebersdorf.

Die notwendigen emittierenden Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden im geplanten geschlossenen Gebäude im äußersten Nordwesten des Planungsgebietes durchgeführt. Dieses Gebäude befindet sich in ca. 125 m Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Unzumutbare und erheblich belästigende Lärmbelastigungen für die Bewohner sind auch hiervon nicht zu erwarten.

Erhebliche, die Wohnverhältnisse verschlechternde Belästigungen durch Abgasimmissionen sind nicht zu erwarten.

Bei dem allgemeinen Museumsbetrieb kommen überwiegend emissionsarme akkubetriebene Loks sowie eine Preßluftlok zum Einsatz. Die stärkeren und emittierenden Dieselloks werden größtenteils bei Gleisarbeiten eingesetzt. Der Startvorgang stark emittierender Dieselloks erfolgt in den zwei geplanten Gebäuden (gekennzeichnet als Hinweis „GG“ im westlichen Teilbereich des Museumareales), in denen die Abgase abgesaugt und erst über Rußfilter an die Umgebung freigegeben werden. Übermäßige Belästigungen durch Geruch und Ruß, die zu einer merklichen Verschlechterung der Wohnverhältnisse führen, sind nicht zu erwarten.

Auch ein Verstoß gegen die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes, weil das Planungsgebiet größtenteils im Landschaftsschutzgebiet liegt, kann nicht gesehen werden.

Die Bauleitplanung ist ein Kernbestandteil der kommunalen Planungshoheit und damit des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechtes der Gemeinde. In Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben ist die Gemeinde somit befugt, die städtebaulichen Ziele sobald und soweit es zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, neu zu definieren und durch eine aktualisierte Bauleitplanung zu sichern. Die Erforderlichkeit zur Bauleitplanung ergibt sich auch dann, um sich abzeichnende Entwicklungen in geordnete Bahnen zu leiten.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, im betroffenen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Feldbahnmuseums zu schaffen. Im Rahmen der Bauleitplan-Verfahren sind die unterschiedlichen Belange zu ermitteln und die entsprechenden Maßnahmen durch gezielte Festsetzungen zu treffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan tragen den angestrebten neuen städtebaulichen Zielen Rechnung.

Die Festsetzung einer „Privaten Grünfläche – Feldbahnmuseum“ ist mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar.

Der Bestand des Hangwaldes wird als geschlossener Baumbestand gemäß § 2 Ziff. 5.1 der Satzung festgesetzt. Das Erscheinungsbild der Waldbestände als lineare, optisch geschlossene Strukturen auf der Hangkante des Rednitztales, die das Landschaftsbild optisch prägen, wird damit sichergestellt und der vorherrschende Charakter der Landschaft erhalten. Insofern wird auch weiter die Vereinbarkeit des Landschaftsschutzes und der Ziele des Bebauungsplanes gesehen.

Im Rahmen der Grünordnung und als Maßnahme zum Ausgleich ist eine ökologische Aufwertung des geschlossenen Baumbestandes vorgesehen, die in einer Pflege- und Entwicklungsplanung dargestellt ist. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Förderung der Naturverjüngung und Artenvielfalt, Stabilisierung des Bestandes und einer Waldrandgestaltung im Übergangsbereich zu den offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen. Damit ist ein Ausgleich bzw. Ersatz der Beeinträchtigungen und Eingriffe in die Biotopfunktion des Planungsgebietes weitgehend möglich.

Bezüglich der Verbote gemäß § 4 der Verordnung zur Festsetzung von Landschaftsschutzgebieten im Stadtgebiet Nürnberg (LandschaftsschutzVO – LSchVO) vom 28. Juni 2000 wird unter Auflagen und auf der Grundlage der Regelungen des Bebauungsplanes eine Befreiung gemäß § 7 LSchVO für möglich erachtet.

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

2. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 vom 06.09.2002 mit Änderungen gemäß den Deckblättern 1 und 2 jeweils vom 20.08.2003 und empfiehlt dem Stadtrat, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 4399 mit beige-fügter Begründung vom 20.08.2003 zu billigen und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch auf die Dauer von zwei Wochen öffentlich auszulegen mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Auf Grund des festgestellten Abwägungsergebnisses ergeben sich keine Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes: Änderung 2002.3; auf eine erneute öffentliche Auslegung kann somit verzichtet werden.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin:

Beilage:

Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Flächennutzungsplan: Änderung 2002.3

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4399 für ein Teilgebiet westlich der Drahtzieherstraße , Gmkg. Reichelsdorf

hier: Prüfung der Anregungen

Beschluss

des Stadtrates

vom 08.10.2003

öffentlicher Teil

- I. 1. Der Stadtrat prüft die zum Flächennutzungsplan: Änderung 2002.3 und zum Bebauungsplan Nr. 4399 vorgebrachten Anregungen entsprechend dem im Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 25.09.2003 festgestellten Ergebnis.
2. Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 25.09.2003 wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4399 vom 06.09.2002 mit Änderungen gemäß den Deckblättern 1 und 2 jeweils vom 20.08.2003 mit Begründung vom 20.08.2003 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Auf Grund des festgestellten Abwägungsergebnisses ergeben sich keine Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes: Änderung 2002.3; auf eine erneute öffentliche Auslegung kann somit verzichtet werden.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin: