B e s c h l u s s

Beilage

zur Einladung für die 24. Sitzung
des Stadtplanungsausschusses
vom 17.06.2004

Erlass der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4503 für ein Gebiet östlich der Barlachstraße und südlich der Wilhelm-Rieger-Straße

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
vom 17.06.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan - Entwurf Nr. 4503 vorgebrachten Anregungen in gleicher Sitzung, kann nunmehr der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Aufgrund der gegenüber den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4340 A geänderten Planung wurde eine Vorprüfung nach § 3 UVPG durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

Mit der anschließenden Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

II. Beilagen

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4503
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4503

III. Beschlussvorschlag

siehe Anlage

IV. Herrn OBM z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4503 zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4340 A östlich der Barlachstraße und südlich der Wilhelm-Rieger-Straße

ALLGEMEINES

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.07.1993 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Nürnberg - Herpersdorf" als Satzung beschlossen. Sie umfasst einerseits das Gebiet nördlich der Straße "An der Radrunde" und östlich der Barlachstraße (Herpersdorf-Nord) und andererseits das Gebiet östlich der Kemptener Straße, östlich der Röthestraße, beiderseits der Kubinstraße sowie nördlich und östlich des Eichenlöhleins (Herpersdorf-Süd). Die Umsetzung und Konkretisierung der städtebaulichen Planungsziele sollten im Rahmen der vorzeitigen Bebauungspläne Nr. 4340 A (Herpersdorf-Nord) und Nr. 4340 B (Herpersdorf-Süd) erfolgen. Die Aufstellung der Bebauungspläne basierte auf der Grundlage des BauGB-MaßnahmenG. Nachdem die Planungsziele im Wesentlichen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprachen, war der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 4340 A ist seit dem 07. 02. 2001 rechtsverbindlich.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

ANLASS ZUR AUFSTELLUNG / ÄNDERUNG

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4340 A für Herpersdorf-Nord war u.a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von überwiegend Geschosswohnungen sowie von Familienheimen. Bei der sukzessiven Vermarktung der einzelnen Baugrundstücke hat sich aber gezeigt, dass insbesondere das damalige Planungsziel - Schaffung von Planungsrecht für Geschosswohnungen - in dieser Größenordnung und in den geplanten Bauformen nicht mehr der Nachfrage des aktuellen Immobilienmarktes entsprach.

Der Bebauungsplan Nr. 4503 dient nunmehr zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4340 A und zwar für ein Gebiet östlich der Barlachstraße und südlich der Wilhelm-Rieger-Straße. Dieser Bereich wird geprägt von einer III+D - geschossigen Blockstruktur für Geschosswohnungen und einer Tiefgarage. Im Hinblick auf die veränderte Situation auf dem Wohnungsmarkt wird konkret Änderungsbedarf bezüglich einer verstärkten Ausweisung von Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung in Form von Reihenhäusern gesehen.

GEBIETSBESCHREIBUNG

Lage im Stadtgebiet

Das ebene, ca. 0,95 ha große Planungsgebiet liegt im Süden der Stadt in der Gemarkung Worzeldorf. Hier befindet es sich im westlichen Teilbereich des Baugebietes von Herpersdorf-Nord. Im Westen bildet die Barlachstraße die Grenze des Planungsgebietes. Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Wilhelm-Rieger-Straße begrenzt.

Vorhandene Nutzungen/Festsetzungen

Auf der Grundlage der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3952 und Nr. 4340 A ist die Umgebung des Planungsgebietes wesentlich durch Wohnnutzung geprägt. Südlich des Umplanungsgebietes befindet sich das Ortsteilzentrum von Herpersdorf mit guter fußläufiger Erreichbarkeit. Die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4340 A sowie des Grünordnungsplanes werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4503 aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt. Einzelheiten sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ ersichtlich.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Darstellung im Flächennutzungsplan: Bauflächen: Wohnbaufläche

Für den Bereich Herpersdorf bestehen die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4340 A, Planblatt A und C, der auf der Grundlage des § 1 BauGB-MaßnahmenG zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs für die Bevölkerung in Verbindung mit § 2 BauGB-MaßnahmenG aufgestellt wurde. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan ist mit Veröffentlichung der Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Nürnberg am 07. 02. 2001 in Kraft getreten. Mit diesem Zeitpunkt ist gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden. Somit sind auch die Planungsziele für den Änderungsbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

PLANUNGSGEBIET

Flächengrößen und Wohneinheiten

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt ca. 0,95 ha, von der ca. 0,74 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Bei Realisierung der Planung können ca. 30 Wohneinheiten für ca. 90 Bewohner - geplant als Einfamilienreihen- und Doppelhäuser - errichtet werden.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen, so wie sie im Bebauungsplan Nr. 4340 A festgesetzt sind und zusätzlich über weitere interne Fußwege.

Wohnbebauung

Es werden anstelle der Blockstruktur südorientierte Reihenhauszeilen und Doppelhäuser mit zwei Geschossen festgesetzt, wobei das Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Der ruhende Verkehr soll hausnah in Garagen und Stellplätzen untergebracht werden können. Auch hierzu werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die nördliche Zeile der Reihen- bzw. Doppelhäuser wird direkt an die Wilhelm-Rieger-Straße angeschlossen. Der Straßenraum und das lichte Raumprofil werden verändert. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden bedarfsorientiert im Bereich entlang der Barlachstraße, Wilhelm-Rieger-Straße sowie in der Straßenkehre am Ausbauende der Wilhelm-Rieger-Straße eingeplant.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes wurden Anregungen vorgebracht, wonach die Anzahl der eingeplanten öffentlichen Stellplätze nicht ausreichend sei. Die Anzahl an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum wurde nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ermittelt und eingeplant. Hiernach soll je nach Struktur des Gebietes im öffentlichen Bereich 1 Stellplatz für etwa 3-6 Wohnungen zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass die abgestimmte Planung des öffentlichen Verkehrsraumes sowohl den Belangen des ruhenden Verkehrs wie auch den Bedürfnissen der übrigen Verkehrsteilnehmer Rechnung trägt.

Durch die Umplanung der festgesetzten Geschosswohnbebauung mit ca. 105 Wohneinheiten in eine Einfamilienheimbebauung (ca. 30 Wohneinheiten) konnte auch die Anzahl der öffentlichen Stellplätze reduziert werden. Die dadurch frei werdende 8,00 m breite öffentliche Zone gemäß Bebauungsplan Nr. 4340 A wird für privat genutzte Vorgärten und als Zufahrten zu den Garagen genutzt, die im Haus liegen. Entsprechend der möglichen Größe der Reihenhäuser ist mit einem zweiten Pkw zu rechnen. Die Fläche dafür liegt jeweils im Bereich der Zufahrt vor dem Haus. Ansonsten erfolgt der Stellplatznachweis in Form von Garagen oder Carports mit Zufahrt von der Barlachstraße aus und unmittelbarer Zuordnung zu den jeweiligen Hauszeilen bzw Doppelhäusern.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Äußerungen vorgetragen, wonach wegen der unzureichenden Infrastruktur auf eine weitere Bebauung verzichtet werden soll. Mit dem Bau des erforderlichen Kindergartens für das Baugebiet Herpersdorf/Nord wird voraussichtlich 2004 begonnen; auch der Baubeginn des bereits genehmigten Kinderhortes/Jugendhaus im Bereich Van-Gogh-Straße steht unmittelbar bevor. Somit kann in Kürze mit einer wesentlichen Verbesserung der örtlichen Infrastruktur gerechnet werden. Eine Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur erfolgt im Rahmen des weiteren Ausbaues des Baugebietes.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der geplanten Bebauungsstruktur als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Der Bebauungsplan bestimmt darüber hinaus, dass im Planungsbereich Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Diese Festsetzung dient der Förderung des Familienheimbaues und hat ihre Grundlage in § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB.

Zur Sicherung der bestehenden und angestrebten Wohnqualität setzt der Bebauungsplan ferner fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird insbesondere erreicht, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 BauNVO. Es ist davon auszugehen, dass die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete gewahrt bleibt.

Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs.1 BauNVO mit den maximal zulässigen Werten der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und der Geschossflächenzahl (GFZ = 1,2) bestimmt.

Bauweise

Für die vorgesehene Bebauung wird bestimmt, dass die Gebäude in der offenen Bauweise als Hausgruppen und Doppelhäuser errichtet werden sollen. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abstandsflächen

Um die Abstandsflächen der Wohngebäude und der Anlagen i. S. des Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung und somit die nachbarlichen Belange -z.B. ausreichende Belichtung und Belüftung- zu wahren, wird gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung die Geltung der Abstandsflächen angeordnet. Rechtsgrundlage hierfür bildet Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbildes wird im Bebauungsplan die Errichtung von, Stellplätze, Garagen und Nebengebäude gemäß § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen eingeschränkt. Dadurch wird vor allem die Schaffung von zusammenhängenden und begrünten Gartenbereichen erreicht. Aus diesem Grund wird gemäß § 2 Abs. 3 Ziff. 3.2 der Satzung die Größe von zulässigen Gartengerätehäuschen auf maximal 9 qm beschränkt.

Die erforderlichen Pkw-Abstellmöglichkeiten können auf den ausreichend festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines geordneten Siedlungsbildes im gesamten Baugebiet von Herpersdorf-Nord einerseits und der Absicht, differenziert gestaltete Baufelder im einzelnen zu erhalten, wird bestimmt, dass innerhalb der einzelnen Zeilen der Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhen sowie einheitliche durchgehende Dachflächen einzuhalten sind.

Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen über die Gestaltung der Dachgauben gemäß § 2 Abs. 4 Ziff. 4.3 der Satzung die Möglichkeit geschaffen, dass nachträgliche Dachausbauten der Genehmigungsfreiheit gemäß Art. 63 Bayerischer Bauordnung unterliegen.

Um dem architektonischen und gestalterischen Spielraum Rechnung zu tragen soll in den einzelnen Baufeldern auch die Möglichkeit bestehen, Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern realisieren zu können. Aufgrund dessen wird gemäß § 2 Abs. 4 Ziff. 4.4 der Satzung bestimmt, dass anstelle von Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldach) auch ein drittes Vollgeschoss (Terrassengeschoss) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (Pulldach) treten kann.

GRÜNORDNUNG UND GRÜNORDNERISCHE AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN NACH § 21 Abs. 1 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) IN VERBINDUNG MIT § 1a Abs. 3 Satz 1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

PLANUNGSVORGABEN

Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand von Herpersdorf und wird durch die Barlachstraße erschlossen.

Topographie

Das 0,74 ha große Bearbeitungsgebiet ist von ausgebauten Wegen umgeben und vollständig eben.

Bauleitplanung, Landschaftsplanung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG im Landschaftsplan als Bestandteil des Flächennutzungsplanes dargestellt und in den Grünordnungsplänen als Bestandteil der Bebauungspläne festgesetzt.

Ein wirksamer Landschaftsplan gem. Art. 3 Abs. 5 BayNatSchG als Bestandteil des Flächennutzungsplanes liegt nicht vor.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Baufläche:Wohnbaufläche dargestellt; dieses ist auch im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorgesehen.

Für das Planungsgebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung (4340 A) vor. Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung für ein Teilgebiet, wird auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert.

DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Boden / Flächennutzungen

Das Planungsgebiet wird als Lagerfläche für Oberboden genutzt. Der Oberboden auf der Fläche wurde bereits abgetragen.

Die Barlachstraße und die Wilhelm-Rieger-Straße bilden die Erschließung des Gebietes. Die Fußwege an der Süd- und Ostgrenze des Planungsgebietes sind bereits hergestellt und mit Schwarzdecke befestigt.

Erholung

Eine erkennbare Erholungsnutzung liegt nicht vor. Auf Grund der bauvorbereitenden Maßnahmen (Erdlager) wird die Fläche derzeit zum Spielen genutzt.

BESTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Kartierte Biotope

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung wurden keine Biotope kartiert.

Flächen im Arten und Biotopschutzprogramm

Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm liegen keine Aussagen zum Planungsgebiet vor.

Informationen aus der Artenschutzkartierung

Eintragungen in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz liegen nach dem Stand vom Dezember 2001 nicht vor.

Vegetation

Auf Grund der Bauvorbereitungsarbeiten befindet sich auf der gesamten Fläche ruderaler Vegetation, die im östlichen Bereich auf sandigem Untergrund mit bodenoffenen Stellen durchsetzt ist.

Tierwelt

Für die Vorprüfung wurden bei einer Geländebegehung eine Libellenart, zwei Amphibienarten, 7 Heuschreckenarten und drei Laufkäferarten nachgewiesen. Auf Grund von Biotopstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes erfolgte eine Besiedlung durch Tierarten, die mobil sind und vegetationsarme bis vegetationsfreie Lebensräume besiedeln. Dazu gehören auch kleine Regenwassertümpel, wie sie auf Baustellen auf Grund von Bodenverdichtungen entstehen können.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist auf drei Seiten bereits durch Bauflächen in den Ortsteil Herpersdorf eingebunden. An der Ostseite des Planungsgebietes grenzt eine Fläche an, für die nach dem Bebauungsplan Nr. 4340 A bereits Baurecht besteht. Östlich angrenzend befindet sich ein bereits teilweise ausgebauter Grünzug, der im Zusammenhang mit einem Waldbestand die Einbindung der Bauflächen in die Landschaft übernimmt. Auswirkungen auf das Landschaftsbild liegen daher nicht vor.

GRÜNORDNERISCHE ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

Aus den Zielen und Grundsätzen von BauGB (§1 Abs. 5 Nrn. 4 und 7 BauGB) und Naturschutzrecht (§1 und 2 BNatSchG in Verbindung mit Art. 1 BayNatSchG werden die örtlichen Ziele für die Planung abgeleitet.

Im Einzelnen werden folgende Ziele formuliert:

- Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen
- Gestaltung des Ortsbildes

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter genannt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergriffen wurden.

Schutzgut Wasser

Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und die Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge.

EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT, AUSGLEICH

Zusätzliche Eingriffe

Für das Planungsgebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan 4340 A – Herpersdorf-Nord. Zur Klärung, ob durch die Teiländerung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden sollen, werden die bereits zulässigen Flächennutzungen den neu geplanten gegenübergestellt.

Nr.	Flächennutzung	B-Plan Nr. 4340A	B-Plan 4503	Differenz
1	Überbaubare Grundstücksfläche	2596,5 m ²	6335,0 m ²	Nicht relevant
2	Versiegelbare Grundstücksfläche Gebäude	2596,5 m ²	2534,0 m ² ⊕	62,5 m ²
3	Nicht überbauter Teil der überbaubaren Grundstücksfläche	0 m ²	3801,0 m ²	- 3801,0 m ²
4	Mit Tiefgarage unterbaut	2446,0 m ²	0 m ²	2446,0 m ²
5	Straßenfläche, Wegefläche	466,5 m ²	0 m ²	-466,5 m ²
6	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1907,0 m ²	981,0 m ²	926,0 m ²
7	Private Stellplätze	0 m ²	100,0 m ²	-100,0 m ²
8	Summe Zeilen 2 bis 7 Planungsfläche	7416,0 m ²	7416,0 m ²	

⊕ Der Wert ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der GRZ von 0,4

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich, dass sich die durch Gebäude versiegelbare Grundstücksfläche reduziert, gleichzeitig erhöht sich der nicht überbaute Teil der überbaubaren Grundstücksfläche deutlich. Dies gilt auch, wenn berücksichtigt wird, dass die früher geplante Tiefgarage auf der Oberfläche eine gärtnerische Gestaltung erhalten hätte und damit eine Abmilderung der Versiegelung erreicht worden wäre. Die durch Straßen und Wege versiegelten Flächen werden geringer. Außerdem werden im erforderlichen und angemessenen Umfang private Stellplätze vorgesehen.

Zuletzt wird die nicht überbaubare Grundstückfläche auf Grund der kleinteiligeren Planung deutlich geringer. Darüber hinaus entfallen 6 festgesetzte großkronige Laubbäume auf öffentlichem Grund. Stattdessen werden 2 kleinkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume an den privaten Stellplätzen festgesetzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Neuplanung gegenüber der bestehenden Planung des Bebauungsplans Nr. 4340 A keine zusätzlichen Eingriffe entstehen.

Vermeidung

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen dienen der Minimierung des Substanzverlustes natürlicher Elemente und konkretisieren die Optimierung der Planung soweit, dass Festsetzungen getroffen werden können. Vermeidungsmaßnahmen stehen in der gesetzlichen Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung stets vor der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In dieser Planung treten auf Grund des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 4340 A nur noch Vermeidungsmaßnahmen im Bereich der Versickerung von Niederschlagswasser auf.

Die ergriffenen Vermeidungsmaßnahmen werden nachfolgend aufgeführt.

Herstellung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche

Versickerungsfähige Beläge vermeiden die Ableitung des anfallenden Regenwassers, halten das Wasser im Gebiet und beugen der Grundwasserabsenkung durch Flächenversiegelung vor.

Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen

Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung kann sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der im Planungsbereich zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen auswirken und zusätzlich als kompensierender Anteil bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung angerechnet werden.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

- versickerungsfreundlicher Ausbau privater Hof- und Verkehrsflächen

- Einrichtung von Zisternen (ein Speichervolumen von mindest. 25l/m² projizierter Dachfläche wird empfohlen) zur Gewinnung von Brauch- und Gießwasser. Zisternenüberläufe sollten hierbei möglichst über Rigolen oder Versickerungsmulden bzw. – flächen versickert werden, da bei Errichtung eines Überlaufs in die öffentliche Kanalisation die einspeisenden Flächen nach Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Anrechnung gebracht werden.
- sonstige erforderliche Einrichtungen zur Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden bzw. – flächen)
- Dachflächenbegrünungen (u.a. zur Abflussdrosselung)
- Ableitung in natürliche Vorfluter (Bäche, Gräben, Flüsse), sofern möglich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus wohnbaulichen Flächen bis 1000 m² Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastverdachtsflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Für eine technische Realisierung sind jedoch im Rahmen einschlägiger, objektbezogener Planungen verschiedene Voraussetzungen zu beachten. Hierzu gehören die Bodeneigenschaften, die Lage des Grundwassers unter Gelände sowie die zu beherrschenden Wassermengen. Schließlich dürfen die Niederschläge nicht über unbeschichtete Metaldächer gesammelt werden.

Ausgleich

Als Ausgleich werden hier nur noch die Maßnahmen zur Pflanzung der festgesetzten Bäume aufgeführt.

Zu pflanzender kleinkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum

An den privaten Parkplätzen werden zur Strukturierung kleinkronige Laubbäume gepflanzt.

Pflanzqualität kleinkroniger Laubbäume

Die Pflanzqualität von mindestens 18 – 20 cm Stammumfang sichert schnell eine gute Raumwirkung.

Baumscheiben in befestigten Flächen

Mit großen Baumscheiben besitzen Bäume in befestigten Flächen eine deutlich bessere Überlebenschance. Außerdem kann nach dem Anwachsen auf Wässergänge verzichtet werden. Dies senkt die Unterhaltskosten.

Bewertung des Ergebnisses

Die Festsetzungen innerhalb der privaten Grundstücke dienen der Vermeidung von Eingriffen und liegen damit im öffentlichen Interesse. Die geringfügige Einschränkung der privaten Nutzung der Grundstücke wird für erforderlich gehalten.

ERSCHLIEßUNGSKOSTEN UND KOSTENERSTATTUNGSBETRAGSSATZUNG

Die Kostenerstattungsbetragssatzung findet keine Anwendung. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichem Grund werden daher nicht festgesetzt. Eine Abrechnung über die Erschließungskosten entfällt daher.

KOSTENSCHÄTZUNG FÜR DIE GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

Da keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund vorgesehen sind, entfällt die Kostenschätzung.

Beheizung / Blockheizkraftwerk / Leitungsrechte

Die Wärmeversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch das bereits bestehende Blockheizkraftwerk (BHKW) östlich der Röthestraße. Die Gesamtbrennstoffleistung/Feuerungswärmeleistung beträgt im Endausbau 980 KW. Somit ist ein Anschluss und die Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit Heizenergie gewährleistet.

Zur Vermeidung von Belästigungen der angrenzenden höheren Bebauung durch Rauchgasfahnen wird gemäß § 2 Ziff. 6 der Satzung festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dazu zählt nicht Heizöl EL.

Die zum Teil bereits verlegten Versorgungsleitungen verlaufen in Teilbereichen über künftige private Bauflächen. Soweit es erforderlich wird, werden die Leitungstrassen durch ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gesichert bzw. in die öffentlichen Verkehrsflächen auf Kosten des Bauträgers/Investors neu verlegt.

Abwasserbeseitigung

Die bestehenden Siedlungsgebiete in Herpersdorf werden im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung der Siedlungsbereiche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4340 A realisiert wurden oder noch zu realisieren sind, erfolgt im Trennsystem. Die Abwässer des Baugebietes nördlich der Straße "An der Radrunde" werden über die inneren Erschließungskanäle dem vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 bzw. DN 600 in der Barlachstraße zugeführt.

Nürnberg, 17.05.2004
Stadtplanungsamt

Bandilla
Stadtdirektor

Erlass der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4503 für ein Gebiet östlich der Barlachstraße und südlich der Wilhelm-Rieger-Straße

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses

vom 17.06.2004

öffentlicher Teil

- I. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4503 vom 22.12.2003 unter Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 17.05.2004 als Satzung.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Die Schriftführerin: