B e s c h l u s s

Beilage:
zur Einladung für die 25. Sitzung
des Stadtplanungsausschusses
vom 15.07.2004

Erlass der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4505 für ein Gebiet südlich des Westerwaldweges zwischen der Pfälzer-Wald-Straße und der Saarbrückener Straße

Anmeldung

zur Tagesordnung für die Sitzung
des Stadtplanungsausschusses
vom 15.07.2004

öffentlicher Teil

I. Sachverhalt

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4505 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung im Planungsgebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4505 wurde vom Stadtplanungsausschuss in der Sitzung am 25.03.2004 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 19.04.2004 bis einschließlich 19.05.2004.
Nachdem im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht wurden, kann der Bebauungsplan Nr. 4505 nunmehr als Satzung beschlossen werden.
Mit der anschließenden Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

II. Beilagen

Übersichtsplan
Satzungstext zum Bebauungsplan Nr. 4505
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4505

III. Beschlußvorschlag

siehe Anlage

IV. Herrn OBM z. g. K.

V. Referat VI

Nürnberg,
Referat VI

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4505 für ein Gebiet zwischen der Pfälzer - Wald - Straße, Saarbrückener Straße und dem Westerwaldweg

Der Stadtrat hat am 19.12.2000 beschlossen, für ein Gebiet zwischen der Pfälzer-Wald-Straße, Saarbrückener Straße und dem Westerwaldweg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche Nachverdichtung der Grundstücke im Geltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das 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.

Die innerhalb des Planungsgebietes bisher geltenden früheren ortspolizeilichen Bauvorschriften Abschnitt B Sonderbestimmungen Ziff. XV Abs. a. werden mit in Kraft treten des Bebauungsplanes aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4505 ersetzt.

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das ca. 2,3 ha umfassende Planungsgebiet gehört zu dem Teil der Genossenschaftssiedlung Falkenheim, der Mitte der 50er Jahre entstand. Das Planungsgebiet besteht aus einem Straßengeviert und umfasst Teile der Pfälzer-Wald-Straße und Saarbrückener Straße und den südlichen Westerwaldweg.
Die Bebauung des westlichen Bereichs Pfälzer-Wald-Straße, der Saarbrückener Straße und des Westerwaldwegs besteht aus traufständiger Doppelhausbebauung und entlang des südlichen Bereichs der Pfälzer-Wald-Straße aus giebelständiger Einzelhausbebauung.
Einige Doppelhäuser wurden zwischenzeitlich erweitert, durch Anbauten an der Gartenseite oder Giebelseite. Auf dem nordöstlichen Doppelhaus-Eckgrundstück wurde ein Ladengeschäft im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte eingerichtet und zur Gartenseite durch einen Anbau mit Flachdach erweitert. Auf den beiden südlichen Eckgrundstücken wurden zwischenzeitlich zusätzliche Einzelhäuser errichtet.
Im Bereich der Einzelhausbebauung wurde ein zusätzliches Einzelhaus in zweiter Reihe errichtet. Zwei weitere Einzelhäuser in der ersten Reihe wurden baulich erweitert.
Insgesamt ist das typische Ortsbild der Genossenschaftssiedlung mit erdgeschossiger Bebauung und Sattel-Dachneigungen von ca. 55 Grad im Planungsgebiet erhalten geblieben. Lediglich die Einzelhäuser auf den südlichen Eckgrundstücken wurden mit geringeren Dachneigungen ausgeführt.

Als bestehendes Wohnquartier ist das Planungsgebiet umfassend mit sozialen bzw. kulturellen Einrichtungen versorgt. Die verkehrliche sowie entwässerungstechnische Infrastruktur ist vorhanden. Die wohnstandortnahe Versorgung mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist gewährleistet.

ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bereits vor Jahren wurden im Bereich der Einzelhausbebauung an der südlichen Pfälzer-Wald-Straße zwei Grundstücke in zweiter Reihe neu parzelliert, ein Einzelhaus in zweiter Reihe wurde realisiert. Aufgrund neuerer Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes in anderer Sache ist jedoch zu befürchten, dass eine Wohnbebauung dieser Grundstücke in zweiter Reihe nicht nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden kann. Dies führt zu bodenrechtlichen Spannungen, die nur im Zuge eines Bebauungsplan-Verfahrens gelöst werden konnten. Damit einhergehend werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung der Wohnbebauung geschaffen.

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4505 entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4505 ist eine geordnete maßvolle Nachverdichtung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung des Bestandes und der örtlichen Gegebenheiten; ferner die Erhaltung des typischen Ortsbildes.

Maßvolle Nachverdichtung
Die im Planungsgebiet bestehende Doppelhausbebauung kann giebelseitig erweitert werden. Ferner können an der rückwärtigen Traufseite der Hauptgebäude untergeordnete Erweiterungen des Wohnhauses auch an der Grenze des Doppelhausnachbarn errichtet werden.
Die Eck-Bereiche des Straßengevierts können aufgrund ihrer besonderen Lage im Straßengeviert zusätzlich mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden.
Die bestehende giebelständige Einzel- und Doppelhausbebauung entlang des südlichen Bereichs der Pfälzer-Wald-Straße bildet im Planungsgebiet städtebaulich einen eigenständigen Bereich, der in der ersten Reihe mit Doppel- oder Einzelhäusern bebaut werden kann. In der zweiten Reihe können Einzelhäuser errichtet werden.
Ingesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der bisherigen Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch nicht erhöht.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen im Planungsgebiet unter Berücksichtigung des Bestandes, der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Form der Nachverdichtung als allgemeines Wohngebiet - WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.
Aufgrund des Ziels der geordneten maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung werden entsprechende Festsetzungen getroffen zur Art der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Bauweise, über die Zahl der Vollgeschosse und zur Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. je freistehendem Wohngebäude. Die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. je freistehendem Wohngebäude ist im Übrigen aufgrund der Möglichkeiten des Stellplatznachweises beschränkt.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

Zur Erhaltung der Vorgartenzone ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.
Um den baulichen Eingriff in die Gartenbereiche zu minimieren, ist je Wohneinheit nur eine Garage, bzw. nur ein Carport zulässig und die Grundfläche von Nebengebäuden auf 10 qm beschränkt.
Im Planungsgebiet gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) vom 15.11.2001, welche die Zulässigkeit der Herstellung von Garagen und Stellplätzen regelt. Diese Satzung gilt für bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Garagen und Stellplätze und den Nachweis über die Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht.

ABSTANDSFLÄCHEN

Um die Abstandsflächen der Wohngebäude und der Anlagen i.S. Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung und somit die nachbarlichen Belange zu wahren, ist Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

GESTALTUNG

Allgemeines:

Das Ziel der Festsetzungen zur Gestaltung ist, das bestehende Ortsbild im Planungsgebiet weitgehend zu erhalten.
Die gestalterischen Ziele im gesamten Planungsgebiet werden durch die Festsetzungen zur Gestaltung erreicht, drücken sich aber auch aus in Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweisen und der Beschränkung der Grundfläche von Nebengebäuden und über die Anzahl von Garagen und Carports ergänzt.
Die Dachgeschosse im Planungsgebiet sind i.d.R. als Vollgeschosse errichtet. Daher ist für die Wohngebäude generell die Festsetzung I + D getroffen worden, welche die Ausbildung des zweiten Geschosses zum einen als Satteldach bestimmt und zum anderen die Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht.
Die Festsetzung zur Ausbildung von Dachgauben ist erforderlich zur eindeutigen gestalterischen Bestimmung von Satteldächern, die als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Westlicher Bereich der Pfälzer-Wald-Straße, Saarbrückener Straße und mittlerer Teilbereich des Westerwaldwegs
Zur Erhaltung des Ortsbildes ist festgesetzt, dass nur Doppelhäuser errichtet werden dürfen.
Die Festsetzung der Firstlinie und der Dachneigung der Hauptgebäude dient insbesondere der Erhaltung des straßenseitigen Erscheinungsbildes. Die Festsetzung der Firstlinie für rückwärtige Anbauten an den Wohngebäuden, beziehungsweise die Festsetzung der Dachneigung für rückwärtige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist erforderlich, um die entsprechende Einordnung dieser Baukörper auf den Anwesen, im Verhältnis zu den Hauptgebäuden zu regeln.

Eckbereiche des Westerwaldwegs
Aufgrund der eigenständigen Lage ist in diesem Bereich Einzel- und Doppelhausbebauung möglich. Die Festsetzungen zur Gestaltung sind aufgrund des erweiterten Baufensters durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ergänzt. Diese Festsetzungen entsprechen der eigenständigen Situation der Eckgrundstücke des Straßengevierts und des südlichen Bereiches der Pfälzer-Wald-Straße.

Südlicher Bereich der Pfälzer-Wald-Straße
Die Festsetzungen zur Gestaltung sind aufgrund des erweiterten Baufensters durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ergänzt.
- Südlicher Bereich der Pfälzer-Wald-Straße, Wohngebäude in der ersten Reihe
Zur Erhaltung des eigenständigen Erscheinungsbildes ist in diesem Bereich entlang der Straße giebelständige Einzel- und Doppelhausbebauung möglich.
- Südlicher Bereich der Pfälzer-Wald-Straße, Wohngebäude in der zweiten Reihe
Um die städtebauliche Unterordnung der Wohngebäude in zweiter Reihe zu gewährleisten und eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden, ist hier ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig. Variable Dachformen sind aufgrund der nachgeordneten Lage zulässig.

GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Derzeitige Nutzung, Bestand von Natur und Landschaft

Die Freiräume des Planungsgebietes sind durch zusammenhängende, zum Innenbereich der Wohnquartiere orientierte, private Gärten gekennzeichnet, die als Hausgärten genutzt werden. Sie weisen in weiten Teilen intensiv gepflegte Rasenflächen auf. Dies gilt insbesondere im Bereich der Vorgärten. Einzelne Gärten sind durch alten Obstbaumbestand strukturreicher. Auf einigen Grundstücken ist außerdem Baumbestand (Kiefern, Birken) vorhanden, der gem. Baumschutzverordnung geschützt ist. Die Hausgärten, einschließlich der Vorgärten, sind bezogen auf die Belange des Arten- und Biotopschutzes ökologisch insgesamt überwiegend strukturärmer. Sie sind gem. Anlage 2 Kostenerstattungsbetragssatzung – Wertliste nach Biotop-/Nutzungstypen überwiegend als strukturarme Hausgärten (5.2: 0,4 und 5.3: 0,3) zu bewerten.

Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

Freiraum und Erholung, Baumbestand
Ziel der Grünordnung ist der Erhalt zentraler, zusammenhängender Gartenbereiche und ihrer Erholungsqualität. Die insgesamt maßvolle Nachverdichtung und weitgehende Fortführung der Randbebauung entsprechen dieser Zielsetzung. Der vorhandene Baumbestand unterliegt im einzelnen dem Schutz der Baumschutzverordnung. Er wird nicht einzeln festgesetzt. Eine mögliche Genehmigungsfreistellung entbindet nicht von der Verpflichtung der Einhaltung öffentlicher Vorschriften. Zur Gestaltung des Straßenbildes und als Beitrag zur ökologischen Strukturvielfalt werden im Bereich der Vorgärten Baumpflanzungen entlang der Pfälzer-Wald-Straße und der Saarbrückener Straße als Hinweis dargestellt.

Versickerung von Niederschlagswasser
Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers soll die Flächenversiegelung grundsätzlich reduziert und durch Versickerung von Regenwasser aus befestigten Flächen weitgehend kompensiert werden. Nach der Entwässerungssatzung ist die Versickerung vorrangig einer Einleitung in die Kanalisation zu prüfen.
Die Eignung zur Versickerung ist im Planungsgebiet aufgrund der Untergrundbeschaffenheit und der Flurabstände (Lage des Grundwasserspiegels unter Gelände in der Größenordnung von 2 bis 3 m) grundsätzlich gegeben. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass jahreszeitlich bedingt sich Grundwasserstände höher als die Niveaus üblicher Keller- oder Fundamentunterkanten einstellen werden. Es wird daher empfohlen, für entsprechende Bauvorhaben Schutzmaßnahmen gegen aufsteigendes Grundwasser in Betracht zu ziehen.
Als Versickerungsmaßnahmen kommen unter diesen Gegebenheiten in erster Linie durchlässige Beläge und (bei entsprechenden Grundstücksgrößen und Abstandsflächen) auch Sickermulden in Betracht.

Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht erhöht. Die neuen Baugrenzen führen überwiegend nicht zu Eingriffen in ökologisch wertvollere Bereiche. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht. Die Realisierung des neuen Baurechts ist daher als geringfügiger Eingriff nach § 1 a BauGB zu beurteilen und nicht ausgleichspflichtig.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1466/68 befindet sich eine Baumgruppe (Birken-Kiefern-Gruppe), deren Einzelbäume auch gem. Baumschutzverordnung geschützt sind. Die Anordnung der Baugrenze nach Norden („Bebauung in zweiter Reihe“) kann bei Realisierung des Baurechts in diesem Bereich deren Beseitigung zur Folge haben. Die baulichen Eingriffe betreffen ggf. Baumbestand der gem. Baumschutzverordnung geschützt ist. Ist die Beseitigung nicht vermeidbar, sind im Rahmen des Vollzugs der Baumschutzverordnung bei Bauvorhaben Ersatzpflanzungen durchzuführen.

KOSTEN

Durch die Realisierung der Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten.

Nürnberg, 15.06.2004
Stadtplanungsamt

Bandilla
Stadtdirektor

Beilage:

Erlass der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4505 für ein Gebiet südlich des Westerwaldweges zwischen der Pfälzer-Wald-Straße und der Saarbrückener Straße

Beschluss

des Stadtplanungsausschusses
vom 15.07.2004

öffentlicher Teil

I. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4505 vom 26.02.2004 unter Hinweis auf die beigefügte Begründung vom 15.06.2004 als Satzung.

II. Referat VI/Stpl

Der Vorsitzende:

Der Referent: Die Schriftführerin: