

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NÜRNBERG

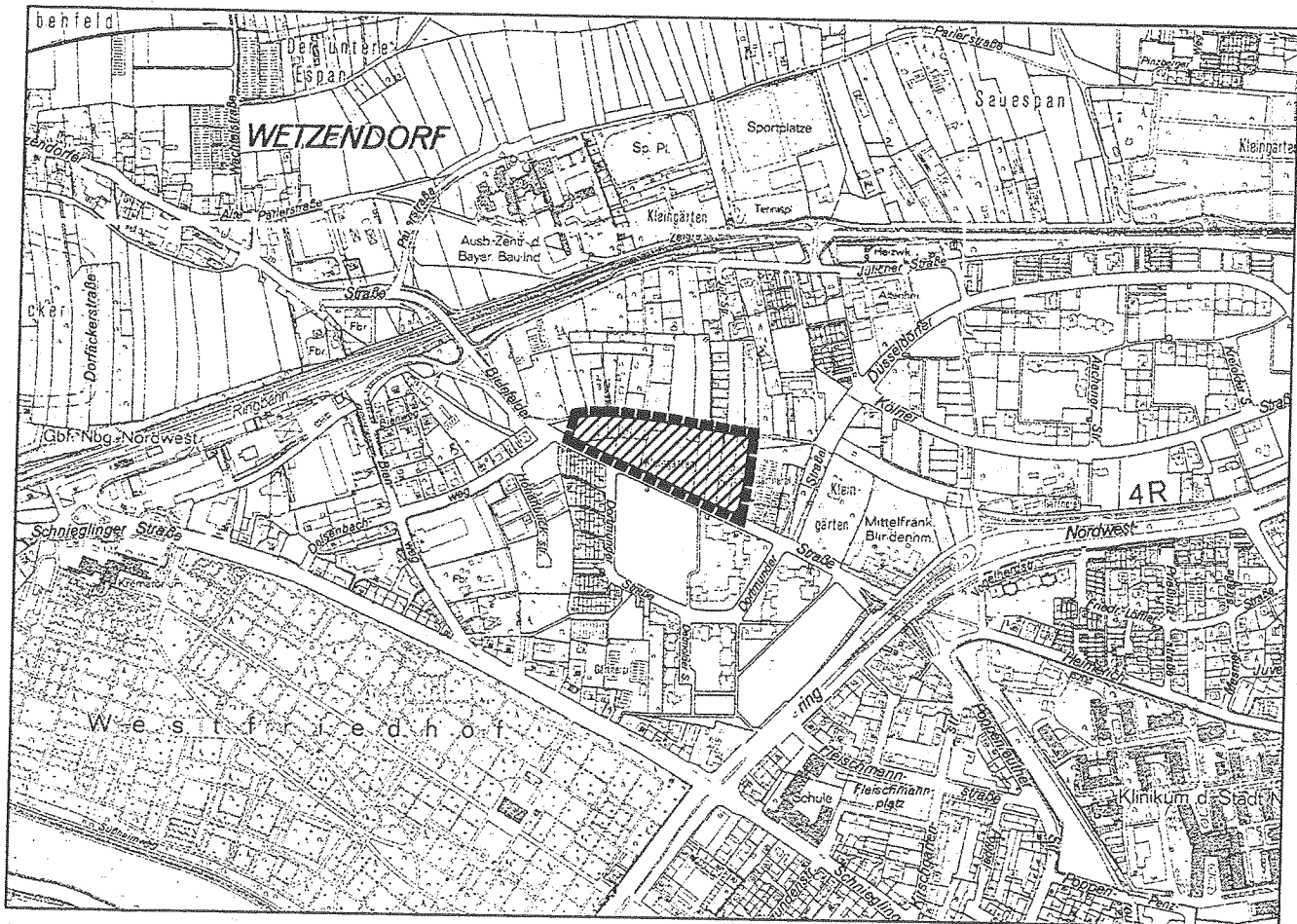
Beilage 9.2

ÄNDERUNG 2000.6

BEREICH NÖRDLICH DER BIELEFELDER STRASSE

HAUPTPLAN

Nürnberg



0 100 200 300 400 500

ZEICHENERKLÄRUNG



ÄNDERUNGSBEREICH



WOHNBAUFLÄCHE /
LÄRMSCHUTZ ERFORDERLICH

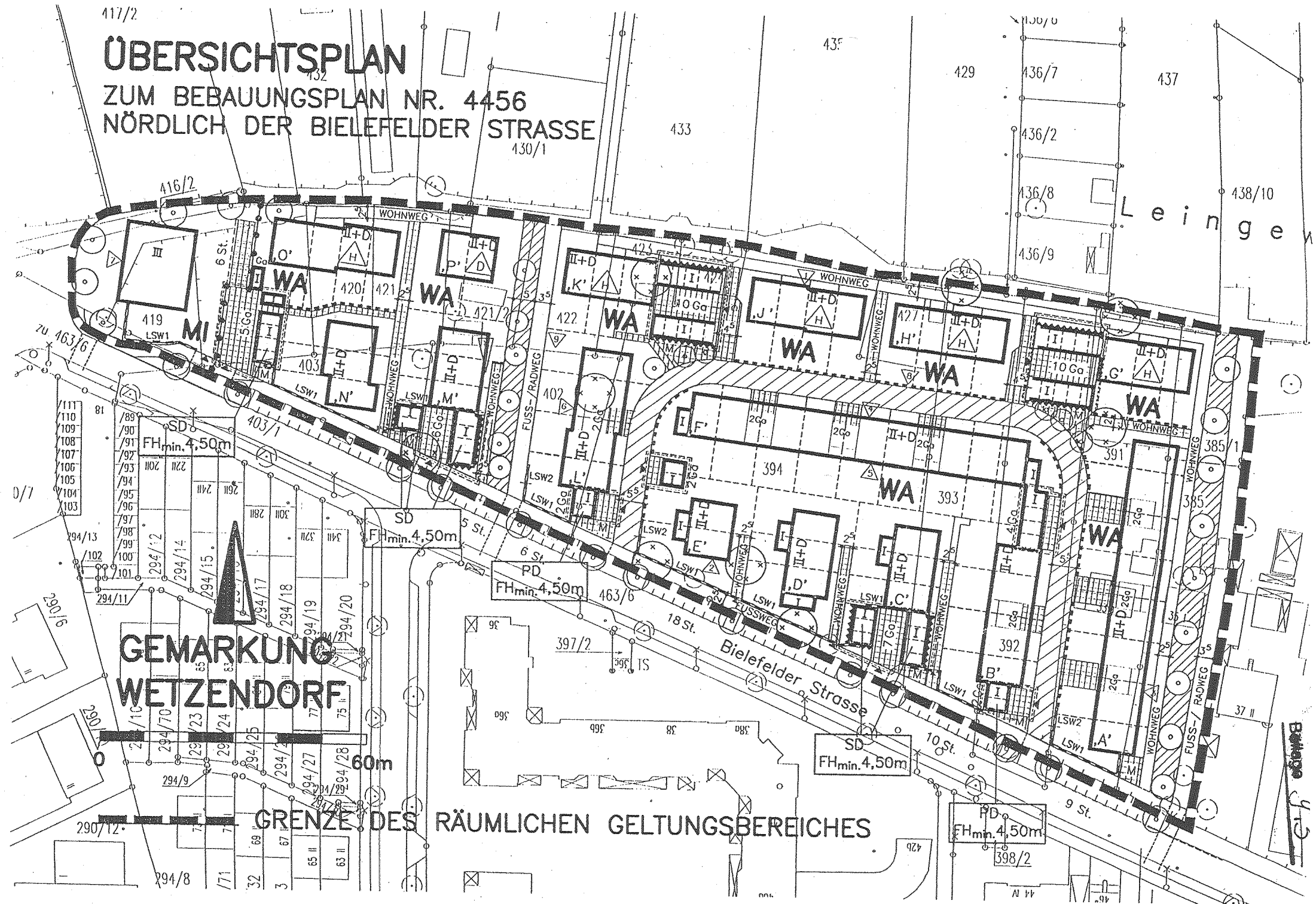
NÜRNBERG, 31.07.2001
STADTPLANUNGSAMT

Bandilla

BANDILLA
STADTDIREKTOR

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4456
NÖRDLICH DER BIELEFELDER STRASSE



Parallelverfahren Flächennutzungsplan/Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Bielefelder Straße, Gemarkung Wetzendorf

Flächennutzungsplan: Änderung 2000.6

Bebauungsplan Nr. 4456, 2. Fassung

hier: Billigung der Bauleitplan-Entwürfe, 2. Fassung

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat hatte am 24.10.2001 die Bauleitplan-Entwürfe 1. Fassung gebilligt. Die Auslegung fand vom 31.01.2002 bis 28.02.2002 statt.

Während der Auslegung wurden fünf Anregungen vorgetragen. Diese beziehen sich insbesondere auf den Bau der „Neuen Wetzendorfer Straße“. Die Anregenden erwarten durch den Bau der Straße negative Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt. Daneben ist man gegen den Bau der „Neuen Wetzendorfer Straße“ aufgrund der Eingriffe in bestehende Grundstücke.

Mit der Vereinbarung über die Zusammenarbeit der Fraktionen im Nürnberger Stadtrat wurde festgelegt, dass unter der Voraussetzung der Realisierung der Bamberger Straße, auf den Bau der „Neuen Wetzendorfer Straße“ verzichtet wird.

Durch diese Vereinbarung ist der Lärmschutz entlang der Bielefelder Straße im Bebauungsplan Nr. 4456 nicht mehr gewährleistet, da die angesetzte Verkehrsmenge von 2.000 Kfz/24h ohne eine „Neuen Wetzendorfer Straße“ wesentlich höher ausfallen wird. Vom Verkehrsplanungsamt wurde eine minimale Belastung von 5.000 Kfz/24h und eine maximale Belastung von 7.500 Kfz/24h für die Bielefelder Straße prognostiziert. Eine Verkehrsprognose für die Bielefelder Straße ist aufgrund folgender unklarer Baumaßnahmen nur grob abschätzbar gewesen: Bau der Bamberger Straße (einzelne Bauabschnitte), Unterbrechung der Schleswiger Straße (Zeitpunkt), Verzicht auf „Neue Wetzendorfer Straße“ (formaler Beschluss), künftige Ausbildung des Knotens Bielefelder Straße/Westring, Unterbrechung Poppenreuther Straße in Fürth.

Entsprechend der maximalen Verkehrsbelastung ist die Lärmschutzwand entlang der Bielefelder Straße nun wesentlich auf 4,5 m zu erhöhen. Mit der Erhöhung der Lärmschutzwand, die ansprechend transparent und begrünt gestaltet werden soll, kann für das Baugebiet nördlich der Bielefelder Straße ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden.

Die auf Kosten des Investors vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen an der „Neuen Wetzendorfer Straße“ dagegen können ersatzlos entfallen. Sollte die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt dennoch eine Verbindungsstraße errichten, so wäre eine Lärmschutzwand zu Lasten der Stadt Nürnberg zu bauen.

Die vorhandene Fahrbahnbreite in der Bielefelder Straße beträgt 7,0 m. Ein Rückbau auf 6,5 m war vorgesehen, um ausreichend tiefe Senkrechtparkbuchten von 5,0 m anbieten zu können. Aufgrund der Vorgaben muß die Buslinie 39 zukünftig weiterhin in der Bielefelder Straße verkehren, so dass eine Breite von 7,0 m für einen flüssigen öffentlichen Verkehr durchaus vorteilhaft wäre. Die Verwaltung schlägt nun vor, die 7,0 m Fahrbahnbreite zu belassen, so dass auch der Randstein nicht versetzt werden muß.

Reduziert man die Senkrechtparkbuchten auf das Mindestmaß von 4,5 m, so dass die parkenden Pkws mit der „Schnauze“ über den Gehweg (Breite 2,5 m) stehen, gewinnt man 0,5 m. Eine Straßenbreite von 18,50 m kann somit unverändert beibehalten und in die Bauflächen nördlich der Bielefelder Straße muß nicht eingegriffen werden.

Bei der Bielefelder Straße als Verbindungsstraße mit einer Verkehrsbelastung von max. 7.500 Kfz/24h besteht im Grunde genommen die Notwendigkeit, eigenständige Radverkehrsanlagen anzubieten. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Straßenbreite ließe sich eine solche Radwegführung nur dann verwirklichen, wenn die Senkrechstellplätze im nördlichen Teil der Bielefelder Straße entfallen und nur Längsparkstreifen angeboten würden. Nachdem bereits heute senkrecht im nördlichen Teil der Bielefelder Straße geparkt wird, hätte dies zur Folge, dass der Parkraum erheblich reduziert und der Parkdruck deutlich ansteigen würde. Aus genannten Gründen wird deshalb vorgeschlagen, auf die Ausweisung eines Radweges^{zu} verzichten.

Die vorgestellte Aufteilung der Straßenfläche ist mit dem Verkehrsplanungsamt abgestimmt. Es darf zudem darauf hingewiesen werden, dass im B-Plan-Verfahren die Straßenaufteilung der Bielefelder Straße nur als Hinweis außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt ist. Eine Ausnahme bildet der nördliche Gehweg. Sollte es noch Änderungsbedarf geben, so kann die Straßenaufteilung im Rahmen der Beschlußfassung eines Straßenplanes noch Berücksichtigung finden. Mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan soll ein geänderter Straßenplan dem AfS zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Nachdem mit der Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Bielefelder Straße die Grundzüge der städtebaulichen Planung betroffen sind, mußten die Bauleitplan-Entwürfe dementsprechend überarbeitet werden. Deswegen wird nun eine 2. Fassung des Entwurfes des Bebauungsplanes und eine 2. Fassung des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan – Änderung 2000.6 vorgelegt. Die Bauleitplan-Entwürfe können nun erneut gebilligt und nachfolgend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Um den Investor einen zeitnahen Baubeginn zu ermöglichen, wird entgegen der gängigen Praxis vorgeschlagen, dass die öffentliche Auslegung der Bauleitplan-Entwürfe bereits während der Schulferienzeit erfolgen soll.

Von der Verwaltung wird nachfolgend dargelegt, welche Folgen sich für die Stadt aus dem Verzicht des Baues der „Neuen Wetzendorfer Straße“ ergeben können. Auf folgende Sachverhalte, die inhaltlich außerhalb der Bauleitplan-Verfahren liegen, darf also hingewiesen werden:

Kreuzung Bielefelder Straße/Westring

Der Kreuzungspunkt Bielefelder Straße/Westring entspricht nicht der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Der Kreuzungspunkt wurde nur ungenügend ausgebaut, da hier die Bielefelder Straße vom Ring abgehängt werden sollte. Es ist nur möglich rechts in die

Bielefelder Straße einzufahren und rechts aus der Bielefelder Straße auszufahren. Eine Neuplanung des Knotenpunktes sollte geprüft werden. Die Neuplanung des Knotenpunktes setzt eine umfangreiche verkehrstechnische Prüfung voraus.

Erschließung der Bauflächen südlich der Jülicher Straße

Es ist vorgesehen die Teile der Flächen südlich der Jülicher Straßen als Wohnbauflächen zu entwickeln. Dazu ist eine entsprechende Straßenanbindung notwendig. Die Jülicher Straße ist aufgrund ihrer Breite und Randlage an der Ringbahn wenig geeignet diese Funktion zu übernehmen. D.h. ein Teil der Bauflächen müßte über die Bielefelder Straße in Höhe des Delsenbachweges erschlossen werden. Zu prüfen wäre auch, ob ein Teil der aufgelockerten östlichen Bebauung an die Düsseldorfer Straße angebunden werden kann.

Verkehrsbelastung Bielefelder Straße, Belastung der Anwohner südlich der Straße

Die Bielefelder Straße weist momentan noch eine Verkehrsbelastung von 6.757 Kfz/24 h auf. Planerisch war beabsichtigt, die Straße vom Durchgangsverkehr zu befreien und sie in Höhe des Blindenheimes vom Nordwestring abzuhängen. Westlich des Blindenheimes sollte ein Wendehammer ausgebildet werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3686 ist der Wendehammer seit Jahren planungsrechtlich gesichert. Daraus hätte sich für die Bielefelder Straße zukünftig ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von 2.000 Kfz/24 h ergeben. Ohne den Bau der „Neuen Wetzendorfer Straße“ ist mit einem Verkehrsaufkommen von max. 7.500 Pkw/24 h zu rechnen.

Der B-Plan Nr. 3686 ist nun entsprechend den neuen politischen Vorgaben zu ändern oder aufzuheben.

Seit Jahren berufen sich die Bewohner südlich der Bielefelder Straße (Baugebiet an der Dortmunder Straße) darauf, dass im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 3686 ein Wendehammer planungsrechtlich gesichert ist. Ob Schadensersatzansprüche (z. B. für Lärmschutzfenster) gegenüber der Stadt geltend gemacht werden können, ist im Detail zu prüfen.

Möglichkeit der Rückabwicklung der Umlegung

Der Umlegungsplan Bielefelder Straße basiert auf dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3831 und ist am 28.09.1988 in Kraft getreten. Danach sind die Flächen der „Neuen Wetzendorfer Straße“ in das Eigentum der Stadt Nürnberg überführt worden, während die Stiftung Mittelfränkisches Blindenheim als Ausgleich die Flächen der Kleingartenanlage und ein Teilstück der Bielefelder Straße erhalten hat.

Im Umlegungsplan wurde festgesetzt, dass bis zum Bau der „Neuen Wetzendorfer Straße“ die Bielefelder Straße für den Verkehr offen zu halten ist, das Blindenheim seine ehemaligen Freiflächen für die sehbehinderten Menschen und auch die Kleingärtner ihre Gärten unentgeltlich weiter nutzen dürfen.

Außerdem wurde dem Blindenheim ein Rückkaufsrecht für die Flächen der „Neuen Wetzendorfer Straße“ eingeräumt für den Fall, dass es nicht zur im B-Plan vorgesehenen Nutzung kommt.

Für den erforderlichen Grunderwerb musste die Stadt Nürnberg etwa 1,7 Millionen DM aufwenden. Außerdem wurde eine Entschädigung für die Kleingärtner in Höhe von ca. 218.000 DM und eine Ausgleichszahlung an das Mittelfränkisches Blindenheim in Höhe von ca. 70.000 DM bezahlt.

Eine Veränderung der bestehenden Rechtslage ist generell durch eine Änderung des Umlegungsplans auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit möglich. Voraussetzung hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans oder das Einverständnis der Beteiligten. Das Einverständnis der Beteiligten, insbesondere der Kleingärtner, ist nicht zu erwarten.

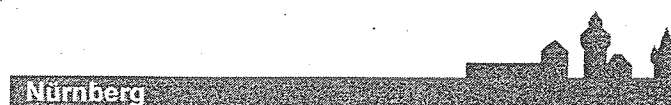
Im Umlegungsverfahren Vogelherdstraße, rechtskräftig abgeschlossen am 10.12.1980, musste die Stadt Nürnberg die Flächen für den Lärmschutzwall zur „Neuen Wetzendorfer Straße“ zum Preis von 524.790,- DM erwerben.

**Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg
Änderung 2000.6:
Bereich nördlich der Bielefelder Straße**

Erläuterungsbericht
Entwurf 2. Fassung
(gem. § 5 Abs. 5 BauGB)

Nürnberg, 18.06.2002
Baureferat

Stadtplanungsamt



1. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Anlass

Für den Bereich nördlich der Bielefelder Straße soll der Bebauungsplan Nr. 4456 aufgestellt werden, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen geschaffen werden sollen. Bei diesen in Aussicht genommenen Festsetzungen liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch), wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vor.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist dieser Bereich als Sonderbaufläche für Gemeinbedarf/ Erziehung, Religion und Fürsorge dargestellt. Es wird daher notwendig, den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern. Der westlich gelegene Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dagegen entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen bereits bislang als Wohnbaufläche dargestellt und wird nicht in den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung: 2000.6 miteinbezogen.

1.2 Abwicklung des Verfahrens

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs.1 Nr.1 der Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S.1250). Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das von einer Wohnungsbaugesellschaft vorgestellte städtebauliche Konzept, das dem Vorentwurf zum Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes vor. Am 14.10.1999 wurde im Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4456 sowie die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Ziel hierbei war die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 22 vom 03.11.1999 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte auf der Grundlage der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 4456. Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB konnte daher von einer gesonderten Erörterung im Verfahren zum Flächennutzungsplan abgesehen werden.

Auf dieser Grundlage der Bauleitplan-Vorentwürfe - Flächennutzungsplan-Änderung 2000.6 und Bebauungsplan Nr. 4456 - wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.07.2000 bis 12.08.2000 durchgeführt. Die vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich im wesentlichen auf Details der Festsetzungen des Bebauungsplans. Stellungnahmen, die zu einer Änderung des Planteils des Entwurfs zum Flächennutzungsplan – Änderung 2000.6: Bereich nördlich der Bielefelder Straße geführt hätten, wurden dabei nicht vorgebracht.

Der zur Änderung vorgeschlagene Bereich wurde aus dem Verfahren zur Gesamtfortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet, das mit 10.12.1997 eingeleitet worden war, mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2001 herausgelöst, um dann als eigenständiges Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4456 weitergeführt zu werden.

Nach Vorbehandlung durch den Stadtplanungsausschuss am 11.10.2001 wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24.10.2001 der Beschluss zur Billigung der Entwürfe der Bauleitpläne eingeholt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 31.01.2002 bis 28.02.2002.

Während der Auslegung wurden fünf Anregungen vorgetragen. Diese beziehen sich insbesondere auf den Bau der „Neuen Wetzendorfer Straße“. Die Anregenden erwarten durch den Bau der Straße negative Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt. Daneben ist man gegen den Bau dieser Straße aufgrund der Eingriffe in bestehende Grundstücke.

Mit der Vereinbarung über die Zusammenarbeit der Fraktionen im Nürnberger Stadtrat vom 14.05.2002 wurde festgelegt, dass unter der Voraussetzung der Realisierung der Bamberger Straße auf den Bau der „Neuen Wetzendorfer Straße“ verzichtet wird.

Dadurch bedingt muss die Bielefelder Straße künftig das gesamte Verkehrsaufkommen übernehmen und kann nicht, wie früher beabsichtigt, vom Nordwestring abgehängt werden. Nachdem mit der prognostizierten Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Bielefelder Straße die Grundzüge der städtebaulichen Planung betroffen sind, mussten die Bauleitplan-Entwürfe dementsprechend überarbeitet werden. Deswegen wird nun eine 2. Fassung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4456 sowie eine 2. Fassung des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan – Änderung 2000.6: Bereich nördlich der Bielefelder Straße vorgelegt. Eine Änderung des Planteils zum Flächennutzungsplan: Änderung 2000.6 ist dagegen nicht erforderlich. Vorgesehen ist, die Bauleitplan-Entwürfe nun erneut nach Vorbehandlung im Stadtplanungsausschuss vom 18.07.2002 in der Sitzung des Stadtrats vom 24.07.2002 billigen zu lassen und nachfolgend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung soll die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nur den Hauptplan. Die Teilpläne 1 - Schutzbereiche, 2 - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und 3 - Energieversorgung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird in den Teilplänen 1 - 3 in unveränderter Form beibehalten.

2. Inhalt der Änderung

Im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan ist der zur Änderung vorgesehene Bereich nördlich der Bielefelder Straße als Sonderbaufläche für Gemeinbedarf dargestellt. Da diese Gemeinbedarfsfläche ursprünglich für die Ansiedlung verschiedener Einrichtungen vorgehalten werden sollte, war für die Darstellung dementsprechend die Zweckbestimmung Erziehung, Fürsorge und Religion gewählt worden. Tatsächlich ist jedoch durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen an anderer Stelle hier kein Bedarf mehr erkennbar.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet zwischen dem östlich gelegenen Gartenbaubetrieb und dem daran angrenzenden Blindenheim Mittelfranken e.V. am Nordwestring und der südlich an die Bielefelder Straße angrenzenden mehrgeschossigen Bebauung soll der Bereich gemäß den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4456 als Wohnbaufläche entsprechend der im Süden und Westen an den Bereich angrenzenden Flächen dargestellt werden.

Die Erschließung dieser Fläche, für die eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen ist, soll von der südlich gelegenen Bielefelder Straße erfolgen. Über die bereits ausgebaute Bielefelder Straße - als Hauptsammelstraße mit innerörtlicher Verkehrsbedeutung - erfolgt die verkehrsmäßige Anbindung an den übergeordneten Nordwestring.

Die Stadt Nürnberg beabsichtigte lange Zeit, die Bielefelder Straße abzuhängen und in Höhe des Blindenheimes einen Wendehammer auszubilden, der bereits planungsrechtlich gesichert ist. Der Verkehr sollte dann zukünftig hauptsächlich über die „Neue Wetzendorfer Straße“ abgewickelt werden, die im Generalverkehrsplan der Stadt Nürnberg bereits ent-

halten ist. Ebenso war sie bereits im wirksamen Flächennutzungsplan - allerdings in anderer Linienführung – dargestellt.

Mit der o.g. Vereinbarung über die Zusammenarbeit der Fraktionen im Nürnberger Stadtrat über den Verzicht auf den Bau der „Neuen Wetzendorfer Straße“ entsteht vor allem im Hinblick auf den erforderlichen Lärmschutz für das Gebiet eine geänderte Situation, die die Überarbeitung der notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan wie auch die Anpassung der Aussagen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan: Änderung 2000.6 erforderlich macht.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (ÖPNV) ist bereits bisher durch Buslinien mit Haltestellen in der Dortmunder- und Bielefelder Straße und über den Nordring mit Anschluss zur U-Bahnhaltestelle Fürther Straße/Maximilianstraße gegeben. Eine Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 steht ebenfalls zur Diskussion.

2.1. Lärmschutz

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, Berechnungsgrundlage sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS – 90).

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation im Änderungsbereich ist die künftig zu erwartende Zunahme des Verkehrs in der Bielefelder Straße nach Verzicht auf den Neubau der „Neuen Wetzendorfer Straße“ zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen daher auf die prognostizierte Verkehrsbelastung von 7500 Kfz/24h ausgerichtet werden.

Zur Vermeidung der störenden Emissionen durch die angrenzende Straße sind entsprechende Maßnahmen (wie etwa Lärmschutzwände oder Anordnung von Schallschutzgründrissen) in den weiteren Planungsstufen zu konkretisieren.

2.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Soweit durch die Inanspruchnahme von Grünflächen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB nicht vermieden werden können, sind sie durch geeignete Festsetzungen, bzw. Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Weitere Erläuterungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4456, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

FNP-Bilanz

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung ha	Künftige FNP-Darstellung ha	Änderung ha
Wohnbaufläche	-	1,81	+ 1,81
Sonderbaufläche für Gemeinbedarf/ Er- ziehung	1,81	-	- 1,81
Gesamtfläche ha	1,81	1,81	-

**Bebauungsplan-Satzung
NR. 4456**

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom
aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt am 16. Januar 1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung vom 05. April 2002 (BGBl. I S. 1250),
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 64 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140),
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140),

folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet nördlich der Bielefelder Straße zwischen Anwesen Bielefelder Straße Haus Nr. 37 und der Einmündung Delsenbachweg wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nicht zulässig.
Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht, solche im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen – die der zulässigen Grundfläche baulicher Anlage entsprechen - in Verbindung mit der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

3. Bauweise:

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der Blöcke A und F gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Hausgruppen nur mit einer Länge bis maximal 26 Meter zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die als Hausgruppen oder Doppelhäuser zu errichtenden Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen. Die Dachneigung darf 45° nicht übersteigen.

4.2 Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad. Sie dürfen in der Länge einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von max. 1,50 m aufweisen. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.

5. Stellplätze und Garagen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen:

Im Planungsgebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Gerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² für das Abstellen von Gartengeräten zulässig.

7. Lärmschutz:

Soweit dem Lärmschutz nicht durch die festgesetzten Lärmschutzwände Rechnung getragen wird, sind zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen von der Bielefelder Straße an Neubauten, Schallschutzvorkehrungen in der Weise zu treffen, dass die Wohn- und Schlafräume und die sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf den von den Lärmquellen abgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Werden trotz entsprechender Anordnung der Aufenthaltsräume die für diese Räume nach den geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten, können ausnahmsweise zur Lärminderung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen).

8. Beheizung:

Im Planungsgebiet dürfen zur Beheizung feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählt nicht Heizöl EL.

9. Grünordnung:

9.1 Pflanzqualität:

Die im Planteil festgesetzten großkronigen Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

Die im Planteil festgesetzten kleinkronigen Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

9.2 Baumscheiben in befestigten Flächen:

Baumstandorte in befestigten Flächen sind mit mindestens 15 m² großen Baumscheiben zu versehen.

9.3 Begrünung von Flachdächern:

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 20° sind – mit Ausnahme der Garagendächer – auf mindestens 50% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.

9.4 Die im Planteil festgesetzten Garagenwände sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen, wobei mindestens 60 cm breite und 40 cm tiefe Grundbeete vorzusehen sind.

9.5 Die im Planteil festgesetzten Lärmschutzwände sind in den dafür geeigneten Bereichen mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen, wobei mindestens 60 cm breite und 40 cm tiefe Grundbeete vorzusehen sind.

10. Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB

Soweit der Ausgleich für den bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft nicht durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anrechenbaren grünordnerischen Maßnahmen erfolgt, werden die städtischen Grundstücke Fl. Nr. 367/3, 368/2, 370 und 366/3 Gemarkung Großgründlach und die Grundstücke Fl. Nr. 578 und 802 Gemarkung Neunhof den Grundstücken im Planungsbereich als Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß der auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und den Grundstückseigentümern getroffenen Vereinbarung durchzuführen.

§ 3

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt teils im mittleren, teils im äußeren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieser Bereiche gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1a. und 1b.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4456
für das Gebiet nördlich der Bielefelder Straße zwischen dem Anwesen Bielefelder
Straße, Haus Nr. 37 und der Einmündung Delsenbachweg

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	2
Situation im Stadtgebiet	2
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
Vorhandene Festsetzungen	3
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
Art der baulichen Nutzung	4
Maß der baulichen Nutzung	4
Bauweise	4
Gestaltung	4
Stellplätze und Garagen	5
Nebenanlagen	5
Erschließung/Verkehr	5
Lärmschutz	6
Berechnungsgrundlage	7
Beurteilungsgrundlage	7
Schalltechnische Orientierungswerte	7
Verkehrsbelastung	7
Beurteilungspegel	7
Beheizung	8
Abweichungen von Abstandsflächen	9
Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen	9
Grünordnung	9
Allgemeines	9
Ökologische Ausgleichberechnung	10
Ausgleichsmaßnahmen	10
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	11
Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg	11
Kosten und Finanzierung	11

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4456
für das Gebiet nördlich der Bielefelder Straße zwischen dem Anwesen Bielefelder
Straße, Hs. Nr. 37 und der Einmündung Delsenbachweg

Allgemeines

Der Stadtplanungsausschuß hat beschlossen, für das Gebiet nördlich der Bielefelder Straße zwischen dem Anwesen Bielefelder Straße Nr. 37 und der Einmündung Delsenbachweg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Situation im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt zentral im Stadtgebiet, unweit des Nordwestringes, nördlich der Bielefelder Straße im Stadtteil Wetzendorf.

Ein Teil der Flächen wird zur Zeit gärtnerisch genutzt, teilweise liegen die Flächen bereits brach.

Im Osten liegt das Blindenheim Mittelfranken e.V. und ein Gartenbaubetrieb. Die südliche Begrenzung bildet die Bielefelder Straße mit anschließender mehrgeschossiger Wohnbebauung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Gemeinbedarf – Erziehung, Religion, Fürsorge – dargestellt.

Da durch die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahre im dortigen Gebiet an anderen Stellen genügend Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen wurden, ist ein weiterer Bedarf an diesen Flächen im Planungsgebiet nicht vorhanden. Für eine Schullnutzung wurden Flächen an der Forchheimer Straße planungsrechtlich gesichert.

Eine Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Planungsgebiet ist sinnvoll, da das bestehende Wohngebiet Vogelherd abschließend fertiggestellt wurde.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes stimmt nicht mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes überein (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). Daher wird es notwendig, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Nachdem der Stadtrat am 10.12.1997 das Verfahren zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet eingeleitet hat, wird es im Rahmen des Billigungsbeschlusses notwendig, den infragestehenden Bereich aus dem gesamtstädtischen Verfahren herauszulösen.

Vorhandene Festsetzungen

Im Planungsgebiet gelten Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 1186 vom 22.02.1900 und Nr. 2342 vom 27.02.1912 sowie die Ortspolizeilichen Bauvorschriften Abschnitt A, Allgemeine Bestimmungen. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen sind als obsolet zu bezeichnen. Sie werden im Zuge des vorliegenden Verfahrens aufgehoben. Auf die Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ wird verwiesen.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4456 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von ca. 60 Reihen- und Doppelhäusern. Mit der geplanten Bebauung soll der großen Nachfrage nach Eigenheimen entgegengekommen werden. Das städtebauliche Konzept beinhaltet ein allgemeines Wohngebiet und an der westlichen Baufläche ein Mischgebiet.

Der durch die Neubebauung verursachte Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen kann in den vorhandenen Einrichtungen nicht aufgenommen werden. In der Kindergartenplanungszone 21, Wetzendorf – Vogelherd besteht ein Defizit an Kindergartenplätzen. Ein nicht realisierter Standort ist südlich der Bielefelder Straße planungsrechtlich gesichert. Der Bedarf an Schulplätzen kann durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

Für die Gärten nördlich der Bielefelder Straße, die durch die oben beschriebene Bebauung aufgelassen werden müssen, kann mittel – bis langfristig teilweise Ersatz an der Jülicher Straße in der als Kleingärten ausgewiesenen Fläche erfolgen. Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt über die bereits vorhandenen gewerblichen Einrichtungen an der Kölner Straße.

Aufgrund der städtebaulichen Situation sollen überwiegend Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Der Entwurf sieht eine nach Süden bzw. Westen orientierte Bebauung vor. Die geplante Bebauung ist damit von der Belichtung und von der Energetik als optimal einzustufen. Im nördlichen Bereich des Baugebietes sind nach Süden orientierte Hauszeilen geplant.

Zwei Grünzüge mit Fuß- und Radwegen in der Mitte und im Osten des Planungsgebietes sollen die nördlichen mit den südlichen Wohngebieten verbinden. Der übergeordnete Grünzug bildet zugleich eine Zäsur zur örtlichen vorhandenen Bebauung und Nutzung.

Die Größe des Planungsbereiches beträgt ca. 1,88 ha und setzt sich folgendermaßen zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	1,42 ha
Mischgebiet	0,11 ha
Öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen)	0,35 ha

Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzung werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (VA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie an der westlichen Baufläche als Mischgebiet ausgewiesen. Um die Wohnruhe im Planungsbereich zu gewährleisten und um wesentliche Störungen zu vermeiden, wird ergänzend bestimmt, daß im Mischgebiet Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig sind, und solche im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossen.

Ungeachtet der Ausschlüsse ist die Zweckbestimmung der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und die Zweckbestimmung des festgesetzten Mischgebietes gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im Planungsgebiet durch die festgesetzten Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen, die der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen, in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der BauNVO).

Bei Zugrundelegung dieser Faktoren ergibt sich in den Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40. Dieser Wert entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze.

Die Dichte der Bebauung ergibt sich aus dem Konzept, bezahlbare Häuser in zentraler städtischer Lage zu schaffen.

Bauweise

Um eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung zu sichern, gilt innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die offene Bauweise. Innerhalb der Blöcke A und F wird die offene Bauweise, mit der Abweichung festgesetzt, daß Hausgruppen nur mit einer Länge bis maximal 26 m zulässig sind. Rechtsgrundlage bildet § 22 Abs. 4 BauNVO. Im nördlichen Bereich des Baugebietes sind die nach Süden orientierten Gebäudezeilen in der offenen Bauweise geplant.

Gestaltung

Im Hinblick auf eine einheitliche Gestaltung im Planungsgebiet sind die diesbezüglich im Satzungstext gestellten Forderungen gemäß § 2 Abs. 4 erforderlich. Sie regeln die Gestaltung der Dachform, der Dachneigung sowie die Ausführung der Dachgauben.

Aus Lärmschutzgründen müssen die Garagendächer (Sattel- bzw. Pultdächer) mit einer Firsthöhe von min. 4,50m ausgebildet werden.

Stellplätze und Garagen

Der Nachweis für die notwendigen Stellplätze erfolgt in Form von Einzelgaragen und Garagenhöfen, die den jeweiligen Häusern möglichst nahe zugeordnet sind. Innerhalb der Blöcke A und F sind die erforderlichen Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus Gründen der Wohnruhe sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nebenanlagen

Um die privaten Grundstücke im Planungsbereich entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen möglichst uneingeschränkt nutzbar zu machen, setzt der Bebauungsplan fest, daß Nebenanlagen nur für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig sind.

Die Flächen für die Müllentsorgung sind an den Garagenhöfen vorzusehen.

Um eine optimale Gartennutzung sicherzustellen, ist in den allgemeinen Wohngebieten je Baugrundstück ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² für das Abstellen von Gartengeräten zulässig.

Erschließung/Verkehr

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (ÖPNV) ist durch die Buslinie 35 und 39 mit Bushaltestellen in der Dortmunder- und Bielefelder Straße über den Nordring zur U - Bahnhaltestelle Fürther Straße / Maximilianstraße gegeben. Eine Verlängerung der U - Bahn - Linie 3 steht ebenfalls zur Diskussion.

Über die bereits ausgebaute Bielefelder Straße, als Hauptsammelstraße mit innerörtlicher Verkehrsbedeutung, erfolgt die verkehrsmäßige Anbindung an den übergeordneten Nordwestring.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wohnwege in Nord-Süd-Richtung sowie über eine Ringstraße, die in die Bielefelder Straße mündet.

Mit der Vereinbarung über die Zusammenarbeit der Fraktionen im Nürnberger Stadtrat wurde im Mai 2002 festgelegt, daß unter Voraussetzung der Realisierung der Bamberger Straße, auf den Bau der „Neuen Wetzendorfer Straße“ verzichtet wird.

Die vorhandene Fahrbahnbreite in der Bielefelder Straße beträgt 7,0 m. Ein Rückbau auf 6,5 m war vorgesehen, um ausreichend tiefe Senkrechtparkbuchten von 5,0 m anbieten zu können. Aufgrund der Vorgaben verkehrt die Buslinie 39 zukünftig weiterhin in der Bielefelder Straße, so daß eine Breite von 7,0 m für einen flüssigen öffentlichen Verkehr durchaus vorteilhaft wäre. Die 7,0 m Fahrbahnbreite bleibt erhalten, so daß auch der Randstein nicht versetzt werden muß.

Die Senkrechtparkbuchten werden auf das Mindestmaß von 4,5 m reduziert, so daß die parkenden Pkws mit der „Schnauze“ über den Gehweg (Breite 2,5 m) stehen. So werden 0,5 m gewonnen. Eine Straßenbreite von 18,50 m kann somit unverändert beibehalten und in die Bauflächen nördlich der Bielefelder Straße muß nicht eingegriffen werden.

Bei der Bielefelder Straße als Verbindungsstraße mit einer prognostizierten Verkehrsbelastung von 7.500 Kfz / 24 h besteht die Notwendigkeit, eigenständige Radverkehrsanlagen anzubieten. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Straßenbreite ließe sich eine solche Radwegeführung nur dann verwirklichen, wenn die Senkrechstellplätze im nördlichen Teil der Bielefelder Straße entfallen und nur Längsparkstreifen angeboten würden. Nachdem bereits heute senkrecht im nördlichen Teil der Bielefelder Straße geparkt wird, hätte dies zur Folge, daß der Parkraum erheblich reduziert und der Parkdruck deutlich ansteigen würde. Aus genannten Gründen wird deshalb auf die Ausweisung eines Radweges verzichtet.

Die Straßenaufteilung der Bielefelder Straße ist nur als Hinweis außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Eine Ausnahme bildet der nördliche Gehweg.

Lärmschutz

Die Bielefelder Straße weist momentan noch eine Verkehrsbelastung von 6.700 Kfz / 24 h auf.

Die planerische Absicht, die Bielefelder Straße vom Durchgangsverkehr zu befreien und sie in Höhe des Blindenheimes vom Nordwestring abzuhängen, ist durch die Vereinbarung der Stadtratsfraktionen die „Neue Wetzendorfer Straße“ nicht zu bauen, nicht mehr durchführbar. Daher werden die Verkehrsmengen ohne eine „Neuen Wetzendorfer Straße“ wesentlich höher ausfallen.

Eine Verkehrsprognose für die Bielefelder Straße ist aufgrund folgender unklarer Baumaßnahmen nur grob abschätzbar gewesen: Bau der Bamberger Straße (einzelne Bauabschnitte), Unterbrechung der Schleswiger Straße (Zeitpunkt), Verzicht auf die „Neue Wetzendorfer Straße“ (formaler Beschluß), künftige Ausbildung des Knotens Bielefelder Straße / Westring, Unterbrechung Poppenreuther Straße in Fürth.

Daraus ergibt sich für die Bielefelder Straße zukünftig ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von minimal 5000 Kfz / 24 h bis maximal 7.500 Kfz / 24 h.

Dabei ist von einem 8 %igen Nachtanteil, einem 5 %igen LKW-Anteil am Tag und von einem 3 %igen LKW-Anteil nachts, bei 50 Km/h, auszugehen.

Dementsprechend sind die Lärmschutzmaßnahmen auszuführen.

Die Orientierungswerte für den Lärmschutz (Prognose: 7500 Kfz / 24 h) im Bereich der Bielefelder Straße werden durch die festgesetzten 4,50 m hohen Lärmschutzwände weitgehend eingehalten bzw. unterschritten. An den Stirnseiten der Gebäude werden die Werte im Einzelfall bis maximal 3 dB(A) überschritten.

Im Bereich der Garagenzufahrten werden die Lärmschutzwände auf eine Länge von 8 m parallel zu den Zufahrten geführt. Für die jeweils 4 m langen Endfelder der Lärmschutzwände wird eine Höhenabstufung von 4,5m bis auf 2,5m zugelassen.

Weiter müssen die Garagendächer (Sattel- bzw. Pultdächer) mit einer Firsthöhe von min. 4.50 m ausgebildet werden.

Im Bereich der Wohnwege an der Bielefelder Straße sind in den Lärmschutzwänden Lärmschleusen für die Zugänglichkeit vorgesehen.

Soweit dem Lärmschutz nicht durch die festgesetzten Lärmschutzwände Rechnung getragen wird, wird außerdem festgesetzt, daß Lärmschutzgrundrisse vorzusehen sind und daß im Ausnahmefall Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, zum Beispiel in Form von Lärmschutzfenstern, vorzusehen sind.

Berechnungsgrundlage

Berechnungsgrundlage sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS – 90)
Beurteilungsgrundlage

Beurteilungsgrundlage ist das Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1, vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau“.

Schalltechnische Orientierungswerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

55 dB(A) am Tag (06.00 – 22.00 Uhr)
45 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

Mischgebiet (MI)

60 dB(A) am Tag (06.00 – 22.00 Uhr)
50 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

Das Planungsgebiet ist als WA und in einem Teilbereich als MI eingestuft.

Verkehrsbelastung

Der Berechnung liegen folgende Verkehrsbelastungen zugrunde:

Bielefelder Straße :

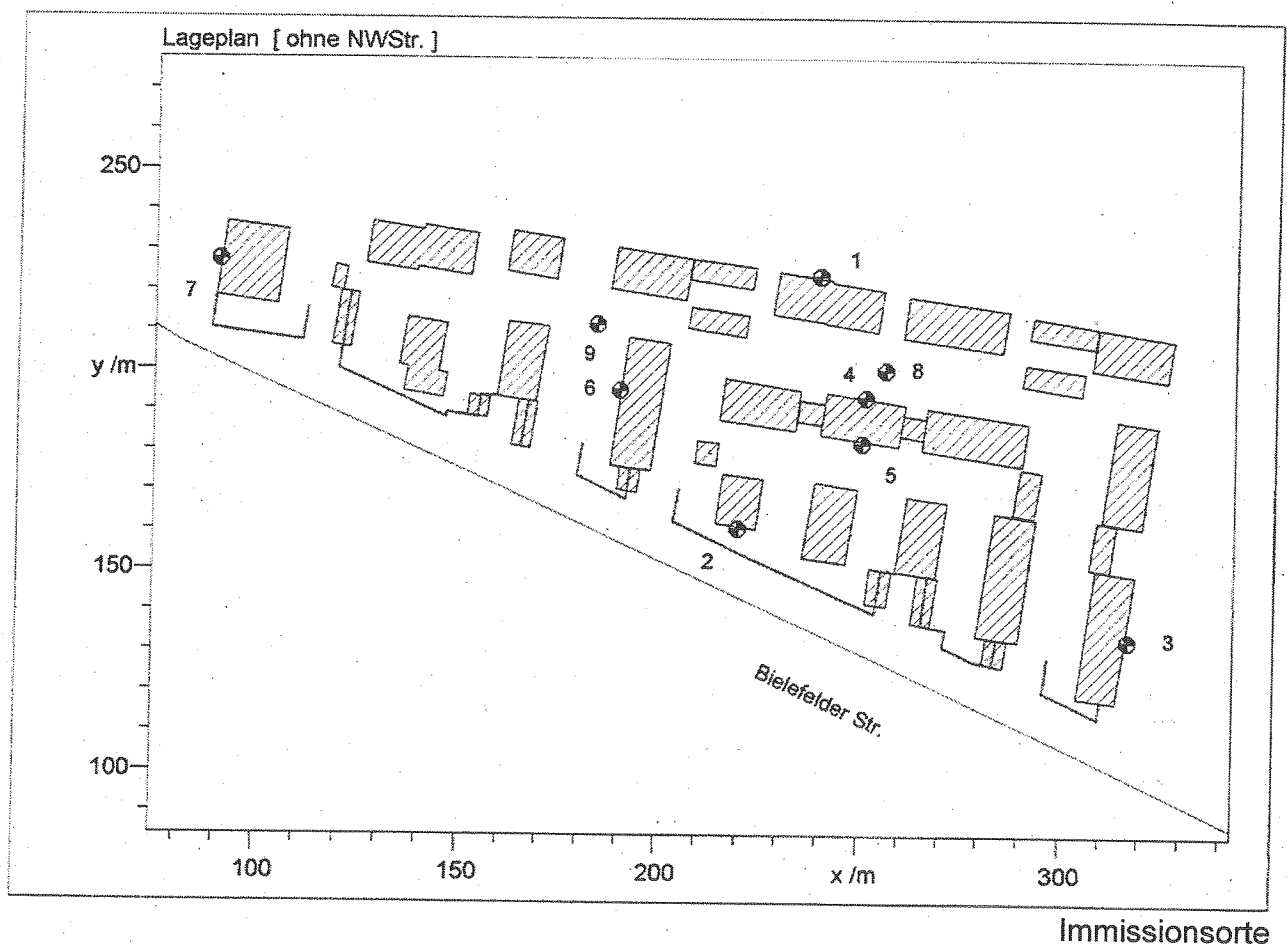
7500 Kfz/24 h
8 % Nachtanteil
5 % Lkw-Anteil am Tag
3 % Lkw-Anteil in der Nacht
50km/h

Beurteilungspegel

Die Immissionsorte sind im Plan gekennzeichnet. Die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) betragen:

Immissionsort		Orientierungswert in dB(A) Tag/Nacht	Beurteilungspegel in dB(A) Tag/Nacht	Überschreitung in dB(A) Tag/Nacht
1	EG	55/45	36 / 27	- / -
	1. OG		38 / 29	- / -
2	EG		50 / 41	- / -
	1. OG		57 / 48	2 / 3
3	EG		54 / 45	- / -
	1. OG		55 / 47	- / 2
4	EG		38 / 30	- / -
	1. OG		41 / 32	- / -

5	EG	55 / 45	43 / 35	- / -
	1. OG		46 / 37	- / -
6	EG		52 / 44	- / -
	1. OG		54 / 45	- / -
7	EG	60 / 50	59 / 51	- / 1
	1. OG		60 / 52	- / 2
	2. OG		60 / 52	- / 2
8	Freifläche	55 / 45	41 / 32	- / -
9	Freifläche		51 / 43	- / -



Beheizung

Zur Verbesserung der Immissionslage im Stadtgebiet Nürnberg bestimmt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch, daß zur Beheizung feste und flüssige luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Hierzu zählt nicht Heizöl EL.

Durch Optimierung der Energieversorgung und den Ersatz regenerativer Energien (z.B. photovoltaische und solarthermische Anlagen u.ä.) ist eine Minderung des Schadstoffausstoßes und somit auch ein Beitrag zur Luftreinhaltung zu erreichen.

Abweichungen von Abstandsflächen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden an einigen Stellen bei voller Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen Außenwände zugelassen, vor denen die nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Dies trifft zwischen den Gebäuden Block H und J sowie gegenüber der Achse der 2,0 m und 2,5 m breiten Wohnwege (öffentliche Verkehrsflächen) zu. Rechtsgrundlage für die Abweichungen bildet Art. 7 BayBO. Bei den Abweichungen ist ein ausreichender Brandschutz sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus wohnbaulichen Flächen bis 1.000 m² Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastverdachtsflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Für eine technische Realisierung sind jedoch verschiedene Voraussetzungen zu beachten. Hierzu gehören die Bodeneigenschaften und die Lage des Grundwassers unter Gelände. Die Niederschläge dürfen nicht über unbeschichteten Metalldächern gesammelt werden.

Im Planungsbereich treten oberflächennah verbreitet sandige Böden auf, deren Versickerungsfähigkeit als „mittel“ bis „gut“ eingestuft werden kann. Solche Böden sind laut ATV-Arbeitsblatt auf Grund ihres Durchlässigkeitsbeiwertes für die Einrichtung von Versickerungsanlagen geeignet. Nach vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich die Lockergesteinsmächtigkeit über dem anstehenden Fels vergleichsweise gering. Ab einer Tiefe von 2 m unter Gelände ist somit mit einer deutlichen Abnahme der Versickerungseignung des Untergrundes zu rechnen. Im Planungsgebiet herrschen Flurabstände > 4 m vor. Diese Grundwassersituation ist als „günstig“ für die Niederschlagswasserversickerung einzustufen.

Sollte aufgrund geringer Grundstücksfläche eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein, so wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche empfohlen. Private Hof- und Verkehrsflächen sind versickerungsfreundlich auszubilden.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Errichtung eines Notüberlaufes in die öffentliche Entwässerungsanlage die die Zisterne speisende befestigte Fläche/Dachfläche gemäß § 10 (3) der Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Berechnung herangezogen wird.

Grünordnung

Allgemeines

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes einhergehende Beseitigung von Vegetationsbeständen und die Versiegelung von Bodenflächen, z. B. durch Geh- und Fahrwege, sind als Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Art. 6 BayNatSchG

anzusehen. Mit der Bebauung des Planungsbereiches werden insbesondere alte strukturreiche Gärten, die als Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel von Bedeutung sind, zerstört.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt und ferner außerhalb des Planungsbereiches durch Vertrag gesichert.

Aufgrund der Wohnbebauung können die als erhaltenswert eingestuftten Bäume überwiegend nicht erhalten werden. Im Osten und in der Mitte des Planungsgebietes wird ein örtlicher Grünzug geschaffen. Die Grünflächen können teilweise die ökologische Ausgleichsfunktion für die Eingriffe in Natur und Landschaft übernehmen.

Weitere sinnvolle grünordnerische Maßnahmen zur Erhöhung des Ausgleichswertes sind auf den Bauflächen nicht möglich. Um einen höheren Ausgleich der Eingriffe zu erreichen, wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens außerhalb des Planungsgebietes Ausgleichsflächen vorgeschlagen und untersucht.

Ökologische Ausgleichberechnung

Nach den Erhebungen der Werkgemeinschaft Freiraum ist der Bestand im Planungsbereich mit 7649 Wertpunkten zu beziffern, während die Planung einschließlich der möglichen Fassadenbegrünungen lediglich 3266 Wertpunkte ausgleichen kann. Im Planungsbereich ergibt sich in der Bilanzierung somit ein Defizit von 4383 Wertpunkten.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche zusätzliche Ausgleich soll auf stadteigenen Flächen im Außenbereich erbracht werden. Die Grundstücke Fl. Nrn. 367/3, 368/2, 370 und 366/3 Gemarkung Großgründlach sowie die Grundstücke Fl. Nrn. 578 und 802 der Gemarkung Neunhof erfüllen die Voraussetzungen zur Aufwertung der Funktionen für den Naturhaushalt. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

- Anlage einer Hecke, Anlage extensiven Grünlandes und Biotoppflege auf den stadteigenen Flächen in Großgründlach.
- Schaffung eines Heckensaumes an bestehender Hecke und Schaffung eines Feuchtwiesenbestandes sowie Anlage von Hecken, Anlage von extensiven Wiesenstreifen und Extensivierung der Ackernutzung auf den städtischen Grundstücken Fl. Nr. 578 und 802 in Neunhof.

Die o. g. Maßnahmen haben zusammen einen Entwicklungswert von 3490 Wertpunkten. Dies entspricht zwar nicht dem errechneten Bilanzdefizit von 4383 Wertpunkten, die Maßnahme in Großgründlach weist jedoch ein sehr hohes Entwicklungspotential auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Unterkompensation daher für vertretbar erachtet.

Die Herstellung und der Unterhalt für die außerhalb des Planungsbereiches zu erfolgenden Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB zwischen den Eigentümern der Grundstücke im Planungsbereich und der Stadt Nürnberg geregelt. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt teils im mittleren, teils im äußeren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1a und 1b, sowie bauordnungsrechtliche oder sich aus sonstigen Vorschriften ergebende Baubeschränkungen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, so daß der Stadt Nürnberg keine Kosten entstehen.

Nürnberg, 18.06.2002
Stadtplanungsamt

Bandilla
Stadtdirektor