



Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4514 und frühzeitige Bürgerbeteiligung für ein Gebiet nördlich der Rotbuchenstrasse und östlich der Petersauracher Straße

BÜRGERBETEILIGUNG AN DER BAULEITPLANUNG

Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4514 wird auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes Stpl Nr. 3S – 02 / 03 vom 11.06.2003 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4514 durchgeführt.

Der Bereich liegt an der Einmündung der Petersauracher Straße in die Rotbuchenstraße und umfasst im wesentlichen die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 379/9, 380/4 sowie 383/3, Gemarkung Röthenbach/ Schweinau. Für den Bereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3544 - Ansbacher Straße – vor. Für den Bereich des einzuleitenden Bebauungsplanes Nr. 4514 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3544 ersetzt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3544 sind für den betreffenden Bereich Läden in einund zweigeschossiger Bauweise, eine Tankstelle, eine Parkpalette mit circa 70 Stellplätzen sowie ein Parkplatz mit 8 Stellplätzen ausgewiesen.

Der jetzige Zustand stellt sich wie folgt dar: Ein Teil der Läden wird als Büros bzw. als Arztpraxis genutzt. Der größere Teil der Ladengruppe steht leer und ist baufällig. Die Tankstelle ist aufgelassen; das Grundstück wird als Abstellplatz für Altautos benutzt. Auf dem Gelände der ehemals geplanten Parkpalette stehen insgesamt 35 Fertiggaragen; diese sind in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4514 ist in Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung. Vorhandene und weiterhin erforderliche Nutzungen wie tertiäre Nutzungen und der Stellplatznachweis für die angrenzende Wohnbebauung sind in das Planungskonzept zu integrieren. Grundstückseigentümer und Bauträger ist die ESW Bauträgergesellschaft in Bayern mbH.

Bebauung

Die Neuplanung ist in offener Bauweise vorgesehen und nimmt die Strukturen der Bebauung des Gebietes sowie der Häuser Rotbuchenstraße 23-25 auf. Geplant ist eine II+D- geschossige Reihenhauszeile. ein IV+T-geschossiges Wohngebäude als 3-Spänner Dachterrassenwohnungen sowie ein V+T-geschossiges Wohngebäude als 2-Spänner mit einer Dachterrassenwohnung und tertiärer Nutzung im EG. Insgesamt sollen 32 Wohneinheiten hergestellt werden; 7 Wohneinheiten Reihenhausbebauung und 25 Wohneinheiten Geschosswohnungsbau. Die geplante Bebauung orientiert sich mit ihrer Hauptwohnseite nach Süden in Richtung Rotbuchenstrasse.

Erschließung

Der ruhende Verkehr soll auf dem Grundstück teils mit offenen Parkplätzen, teils in ebenerdigen Garagen und zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden. Ingesamt sollen 69 Stellplätze

geschaffen werden: 32 Stellplätze ergeben sich aus dem Bedarf der geplanten Neubebauung, 37 Stellplätze werden für benachbarte Anlieger, die derzeit ein Mietrecht für einen Stellplatz auf diesem Grundstück haben, errichtet.

Ein Garagenhof mit 17 Stellplätzen wird von der Petersauracher Straße erschlossen, ein weiterer mit 16 Stellplätzen von der Rotbuchenstraße. Die Tiefgarage mit 36 Parkplätzen wird ebenfalls von der Rotbuchenstraße aus angefahren.

Das Fußwegnetz führt von den Gehwegen entlang der öffentlichen Straßen zu den einzelnen Häusern; die Wege sind miteinander verknüpft.

Die Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln in Röthenbach – West sowie zum Einkaufszentrum REZ beträgt circa 400 m, zum Naherholungsgebiet des Faberparks sind es circa 300 m.

Grünkonzept

Der wertvolle Baumbestand entlang der Petersauracher Straße und der Rotbuchenstraße wird erhalten. Es ist vorgesehen diese Randbepflanzung zu ergänzen. Im zentralen Grünbereich mit dem Kinderspielplatz wird eine neue Baumgruppe gepflanzt. Die Grünflächen im halböffentlichen Bereich werden als Wiesen angelegt. Die Gartenflächen bei den Reihenhäusern und bei den Erdgeschosswohnungen der Einzelhäuser werden von den Eigentümern als Hausgärten genutzt.

He	ilage	3	v		n files on	
C			, a			14.4
	2	9 <u>.</u> 4	pril	200	3	
D	Th				Ü	5
3	S	021	210:	e . C	r. Fi	

Umweltverträglichkeitsprüfung Vorprüfung nach § 3 UVPG

B-Planverfahren Nr. 4514, Gebiet nördlich der Rotbuchenstraße, östlich der Petersauracher Straße

I. <u>Einleitung</u>

Die ESW Bauträgergesellschaft im Bayern mbH beabsichtigt, im o.g. B-Plangebiet eine Wohnbebauung zu realisieren. Geplant sind ein Reihenhauszeile mit 7 Häusern (II+D), ein Wohngebäude mit 14 Wohneinheiten (IV+T) sowie ein Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten (V+T). Für o.g. Gebiet liegt seit 1970 der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 3544 vor, der Läden in ein- und zweigeschossiger Bauweise, eine Tankstelle sowie Garagen und Stellplätze vorsieht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der neuen Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Vorprüfung (vgl. auch § 3, UVPG) ist bei o.g. B-Planverfahren überschlägig zu prüfen, inwieweit bei Realisierung der Planung umwelterhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Werden umwelterhebliche Beeinträchtigungen erwartet, so ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Ergebnisse der Vorprüfung

Im o.g. B-Plangebiet wurden die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt untersucht. Bei der Einschätzung der Beeinträchtigungen wurden die in der Planung bereits vorgesehenen konfliktmindernden Maßnahmen berücksichtigt. Als Grundlage für die überschlägige Prüfung dienten

- Textvorschlag Stpl zum Einleitungsbeschluß vom 26.03.2003
- Ausschnitt aus rechtskräftigem B-Plan Nr. 3544
- B-Plan Nr. 4514, Geltungsbereich, erhalten am 26.03.2003 von Stpl
- Rahmenplan zum B-Plan Nr. 4514, erhalten am 26.03.2003 von Stpl

Wasser/Boden

Das Grundwasser ist überschlägig in Tiefen von etwa 3-4 m anzutreffen. Grundwassernutzungen finden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht statt. Das Planungsgebiet besteht aus einem Garagenhof, einer ehemaligen Tankstelle (jetzt Gebrauchtkraftfahrzeughandel) und einem Areal mit ehemaligen Läden (jetzt Büros und Arztpraxis). Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 70 %. Entsprechend der überwiegend baulichen Nutzung findet derzeit keine Grundwasserneubildung statt. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird als mittel bis gut eingestuft.

Für den Teil des Planungsgebietes, der ehemals als Tankstelle genutzt wurde, besteht ein Altlastverdacht. Die Tankstelle wurde bis vor etwa 30 Jahren genutzt,

anschließend aufgelassen. Zwei von drei damals vorhandenen, unterirdischen Kraftstofftanks wurden nachweislich ausgebaut. Untergrundverunreinigungen wurden dabei nicht dokumentiert, zur damaligen Zeit wurde jedoch möglicherweise nicht wie im heutigen Umfang auf derartige Umstände geachtet. Ein zusätzlicher Altöltank ist verzeichnet, über dessen Verbleib ist jedoch nichts bekannt. Auch aus der heutigen Nutzung des Tankstellengeländes (Gebrauchtkraftfahrzeughandel) sind Untergrundverunreinigungen möglich. Insgesamt haben die Schutzgüter Wasser und Boden im Planungsgebiet eine geringe Bedeutung.

Bei der Planung handelt es sich um eine Flächenrecyclingmaßnahme, die grundsätzlich als positiv für das Schutzgut Boden zu bewerten ist. Damit kann der Anspruch auf bislang unbebaute Fläche reduziert werden und dem Bodenschutzgebot nach § 1a BauGB (sparsamer, schonender Umgang mit Grund und Boden) wird entsprochen. Aus Aspekten des Grundwasserhaushaltes ist die mit der geplanten Umnutzung verbundene teilweise Entsiegelung der Böden positiv zu bewerten. Die Errichtung von Versickerungsanlagen kann –abhängig von der Altlastensituationweitere positive Effekte auf diesen Flächen erzielen, ggfs. sind Sanierungsmaßnahmen notwendig. Entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist eine Klärung der Altlastensituation durch einschlägige Untersuchungen vorzunehmen. Auf Basis dieser weiterführenden Untersuchungen können auch Aussagen hinsichtlich der Kennzeichnungserfordernis (gem. § 5 Abs.3 Nr.3 oder § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB) für den vorliegenden Planungsbereich getroffen werden. Zur Verfahrensvereinfachung wird vorgeschlagen, die genannten Untersuchungen durch den Investor durchführen zu lassen.

Bei Realisierung der Planung werden keine erheblichen, nachteiligen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser erwartet.

Pflanzen/Tiere

Der Vegetationsbestand setzt sich aus Einzelbäumen, Baumgruppen, gärtnerisch angelegten Gehölzpflanzungen und kleinen Rasenflächen zusammen. Ein erheblicher Anteil der Einzelbäume unterliegt der Baumschutzverordnung. Grundsätzlich kann der Bestand im Planungsgebiet als gering bis mittel bewertet werden. Besondere Bedeutung kommt jedoch den drei Einzelbäumen an der Rotbuchenstraße im Einmündungsbereich der Petersauracher Straße zu. Es handelt sich um zwei Platanen (Flnr. 379/9) sowie eine Eiche (Flnr. 380/6 bzw. -/7), die aufgrund von Alter und Zustand besonders erhaltenswert sind. Ihre Bedeutung wird als hoch eingeschätzt. Erhaltenswürdiger Baumbestand befindet sich auch entlang der Petersauracher Straße.

Für das Schutzgut Pflanzen werden bei Realisierung der Planung grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen –nach Durchführung der vom Vorhabenträger vorgesehenen Maßnahmen- erwartet. Dies gilt jedoch nicht für die als besonders erhaltenswert eingestuften Einzelbäume an der Rotbuchenstraße (Eiche und Platane) sowie den erhaltenswürdigen Baumbestand an der Petersauracher Straße. Die Einzelbäume an der Rotbuchenstraße sind – entgegen den Äußerungen im vorliegenden Grünkonzept – durch die Anordnung der Tiefgaragenzufahrten unmittelbar oder im Kronentraufbereich besonders gefährdet, der Baumbestand an der Petersauracher Straße durch die Nähe des Baukörpers der Tiefgarage (vgl. Rahmenplan zum B-Plan). Eine Beeinträchtigung kann nicht ausgeschlossen und der Erhalt nicht gewährleistet werden. Im Rahmen der Vermeidung von Eingriffen sind somit Umplanungen erforderlich, um insbesondere die genannten Einzelbäume an der Rotbuchenstraße erhalten.

Das Grünkonzept sieht desweiteren halböffentliche Freiflächen und Hausgärten bei den Reihenhäusern und Erdgeschosswohnungen vor, was zu begrüßen ist.

Aus faunistischer Sicht befinden sich keine hochwertigen Strukturen im Planungsgebiet. Heimische Alt- oder Höhlenbäume mit Totholzanteil sind nicht vorhanden, gefährdete Vogel- und Insektenarten werden nicht erwartet. Es existieren keine Verbundstrukturen zu dem nur etwa 300 m weit entfernten, faunistisch bedeutsamen Faberpark. Die Gesamtfläche des B-Plangebietes wird in ihrer faunistischen Wertigkeit als gering eingeschätzt. Für das Schutzgut Tiere werden somit bei Realisierung der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Ein Erhalt der heimischen Gehölze ist jedoch grundsätzlich zur Förderung der heimischen Fauna anzustreben.

Landschaft

Der Geltungsbereich des B-Planes ist Bestandteil des bebauten Stadtgebietes von Röthenbach und liegt gem. Arten- und Biotopschutzprogramm im Bereich der naturräumlichen Untereinheit 3: Stadtgebiet Nürnberg-Fürth, die nur noch wenige Rückschlüsse auf die naturräumlichen Gegebenheiten zulässt. Die Nutzung wird gem. Flächennutzungstypenkarten den Kategorien "Großformbebauung, Hochhäuser" und "Reihenhausbebauung" zugeordnet.

Die Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Planungsgebiet, die das Orts- und Landschaftsbild prägen, sind von mittlerer bis geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Ausgenommen ist die gesonderte hohe Bedeutung des Baumbestandes an der Rotbuchenstraße. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nach Durchführung der vom Vorhabenträger vorgesehenen Maßnahmen für das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

Menschen/Bereich Erholung

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich mit einer hohen Unterversorgung an Öffentlichen Grünflächen. Seinen Freiflächen, die als öffentlich zugängliche Platzflächen genutzt werden können, kommt daher eine Bedeutung zu. Sie sind aktuell jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung nicht attraktiv. Insgesamt kann die Bedeutung für das Schutzgut Erholung als gering bewertet werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nach Durchführung der vom Vorhabenträger vorgesehenen Maßnahmen für das Schutzgut Menschen/Bereich Erholung nicht zu erwarten.

Menschen/Bereich Lärm und Luft

Eine erhebliche nachteilige Lärm- und Luftbelastung wird bei Realisierung der aktuellen Planung nicht erwartet. Die Planung wird als positiv bewertet, da statt des vorhandenen und auch bisher geplanten Gewerbes nun Wohnbebauung realisiert werden soll.

Die Beheizung der Wohngebäude sollte unter Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe (Ausnahme Heizöl EL) zugelassen werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Ausgleich und Ersatz

Im B-Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Biotope gemäß BayNatSchG. Der B-Plan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Falls die vorhandenen Gehölzbestände nicht erhalten bzw. wesentlich beeinträchtigt werden, ist die Eingriffsregelung im Hinblick auf das Vermeidungsgebot anzuwenden. Eine Ausgleichserfordernis besteht nicht, sofern - wie angenommen wird - die Eingriffe planungsrechtlich bereits zulässig sind.

Werden die Gehölzbestände nicht wesentlich beeinträchtigt, sind durch die Aufstellung des B-Planes keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. In diesem Fall ist die Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG nicht anzuwenden.

Fazit

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass bei Realisierung der aktuell vorliegenden Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind. Ausgenommen sind die besonders bedeutsamen Einzelbäume (Eiche und Platanen) an der Rotbuchenstraße. Hier sind im Rahmen der Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand Umplanungen zum Erhalt des wertvollen Baumbestandes erforderlich.

Im Zuge der Vorplanungen oder Bauausführung muss die Altlastensituation auf dem Tankstellengelände geklärt werden, ggfs. sind Sanierungsmaßnahmen notwendig. Abhängig von der Altlastensituation wird die Errichtung von Versickerungsanlagen befürwortet.

Insgesamt ist die vorgesehene Planung als Flächenrecycling- und Nachverdichtungsmaßnahme positiv zu bewerten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

II. Stpl

Nürnberg, den 28.04.2003

Umweltamt/Bereich Umweltplanung

(4624)

Hilker (2319)