

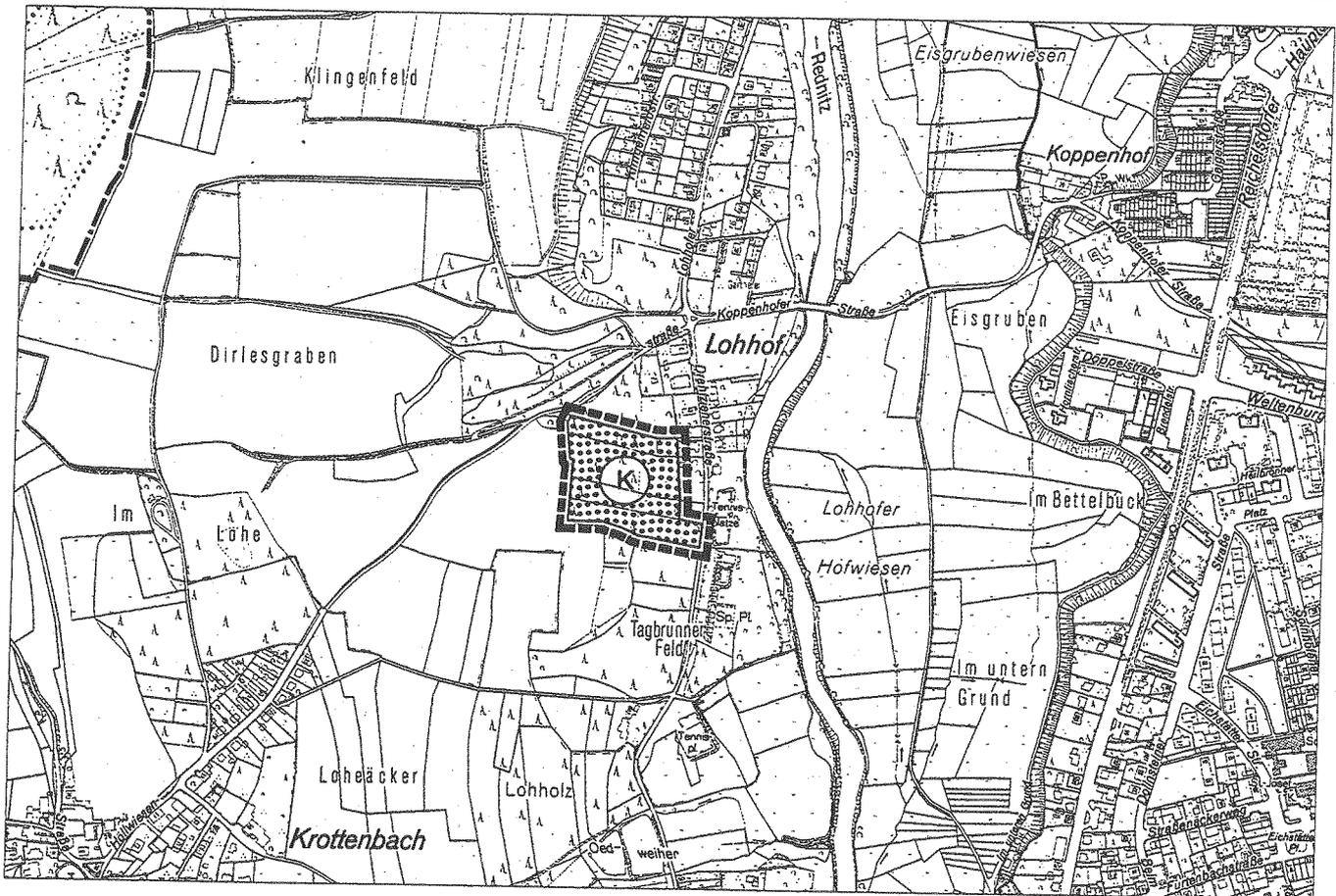
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NÜRNBERG

ÄNDERUNG 2002.3

BEREICH WESTLICH DER DRAHTZIEHERSTRASSE  
- FELDBAHNMUSEUM -

HAUPTPLAN

Nürnberg



0 100 200 300 400 500

## ZEICHENERKLÄRUNG



ÄNDERUNGSBEREICH



ÖFFENTLICHE UND  
SONSTIGE GRÜNFLÄCHE  
LÄRMSCHUTZ ERFORDERLICH



KULTUR

NÜRNBERG, 23.09.2002  
STADTPLANUNGSAMT

BANDILLA  
STADTDIREKTOR

# Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4399

Beilage 10.3

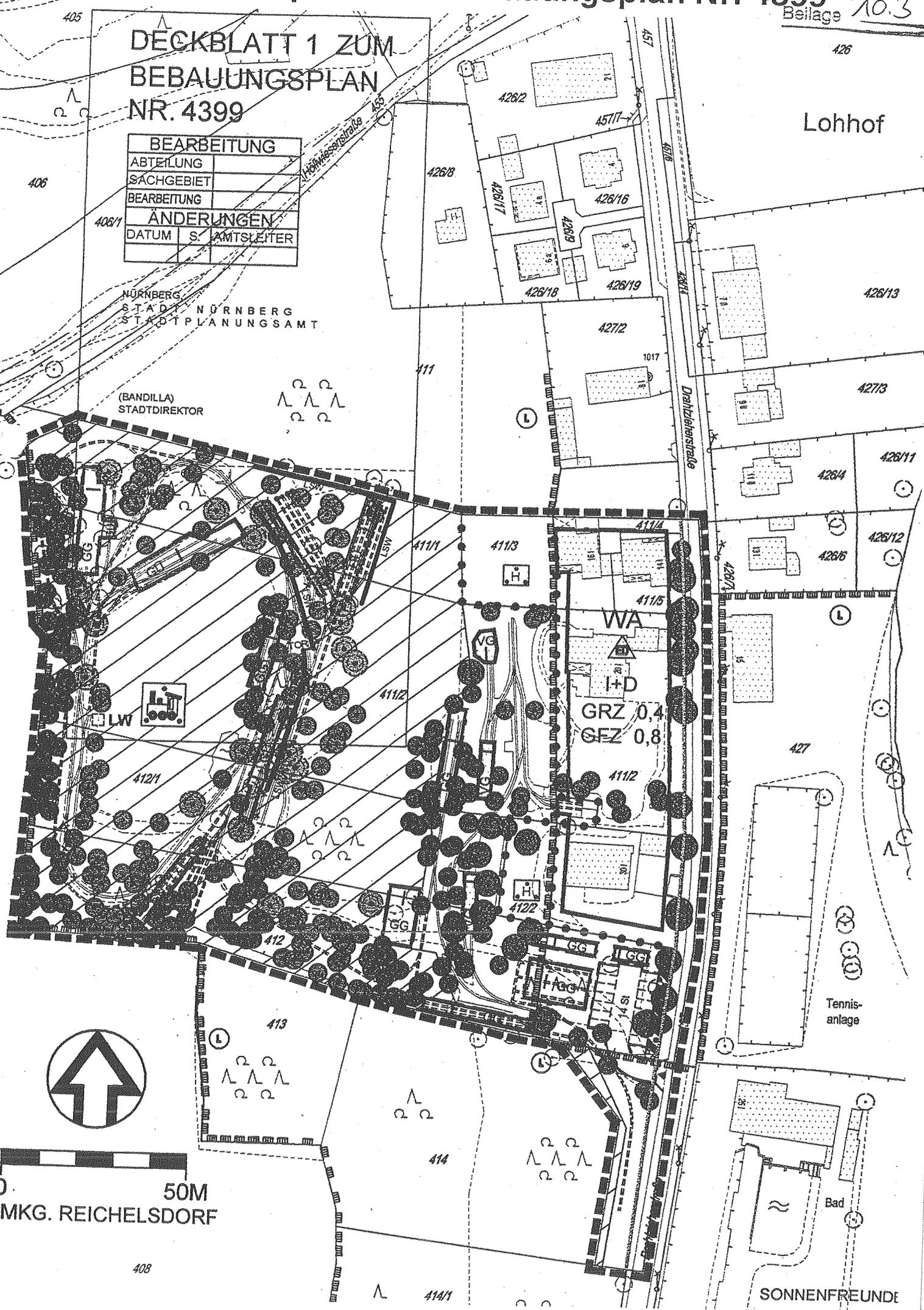
## DECKBLATT 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4399

BEARBEITUNG		
ABTEILUNG		
SACHGEBIET		
BEARBEITUNG		
ÄNDERUNGEN		
DATUM	S.	AMTSLEITER

NÜRNBERG  
STADT NÜRNBERG  
STADTPLANUNGSAMT

(BANDILLA)  
STADTDIREKTOR

Lohhof



0 50M  
GMKG. REICHELSDORF

Tennis-  
anlage

Bad

SONNENFREUNDE

# Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg

Änderung 2002.3: Bereich westlich der Drahtzieherstraße  
- Feldbahnmuseum -

Erläuterungsbericht

Nürnberg, 01.12.2003  
Baureferat

Stadtplanungsamt



## 1. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplans

### 1.1 Anlass

Bereits seit einigen Jahren wird im Ortsteil Lohhof westlich der Drahtzieherstraße im kleinen Rahmen das Feldbahn-Museum 500 e.V. betrieben, in dem hauptsächlich im Fahrbetrieb die Technik der Feldbahnen mit der Normspurweite 500 mm vermittelt wird. Durch den Bebauungsplan Nr. 4399 sollen die vorhandenen Gebäude und Anlagen des Vereins planungsrechtlich gesichert werden. Dem steht die derzeit wirksame Darstellung im Flächennutzungsplan als Freifläche - forstwirtschaftliche und sonstige Waldfläche - entgegen. Es wird daher notwendig, den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern.

### 1.2 Abwicklung des Verfahrens

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) 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 Nr. 4399.

#### Bebauungsplan

Am 24.07.1997 hat der Ausschuss für Stadtplanung beschlossen, für den Bereich westlich der Drahtzieherstraße das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4399 einzuleiten (1. Beschluss) und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Dieser Beschluss sowie die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt Nr. 18 am 03.09.1997 bekannt gemacht.

In der Zeit vom 10.09. bis 08.10.1997 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Während der öffentlichen Darlegung wurde allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Äußerungen bezogen sich im wesentlichen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes, auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet, auf die Unverträglichkeit mit dem benachbarten Wohngebiet und auf eine befürchtete Zunahme des Verkehrs und des Lärms. Daneben wurde die Einbeziehung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an der Höllwiesenstraße abgelehnt, sowie die Verkleinerung des Besucherparkplatzes und den Wegfall der Busbucht gefordert. Mit einer überarbeiteten Planungskonzeption konnte diesen Gesichtspunkten teilweise Rechnung getragen werden.

Der Ausschuss für Stadtplanung hatte am 15.01.1998 im Rahmen des Berichts über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen, den geänderten Rahmenplan für das weitere Verfahren zu Grunde zu legen.

Bereits im Vorfeld hatten Gespräche über eine mögliche künftige Darstellung des Änderungsbereichs (bei Beibehaltung der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet) sowohl mit Vertretern der Forstbehörden als auch der Genehmigungsbehörde – der Regierung von Mittelfranken – stattgefunden. Abschließendes Ergebnis war, den Bereich des Feldbahnmuseums in öffentliche und sonstige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kultur umzuwidmen. Diese in Aussicht genommene Darstellung im Flächennutzungsplan bedingte auch eine weitere Änderung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4399.

## Flächennutzungsplan

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund des Verfahrens zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet (FNP-Neu). Nachdem der Stadtrat bereits am 10.12.1997 den Beschluss zur Einleitung dieses Verfahren gefasst hatte, wurde es im Interesse einer zeitnahen Schaffung des Planungsrechtes notwendig, den in Frage stehenden Bereich aus dem Gesamtstadtverfahren herauszulösen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4399 durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des FNP wurde in der Zeit vom 29.01.2001 bis einschließlich 26.03.2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im etwa gleichen Zeitraum wurde der FNP-Vorentwurf des Gesamtstadtverfahrens mit Schreiben vom 08. bzw. 09.02.2001 den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet. Weder im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen gegen die beabsichtigte Darstellung des Bereichs als Grünfläche vorgebracht.

Auf die gesonderte Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Flächennutzungsplan - Änderung 2002.3 wurde zu diesem Zeitpunkt gem. § 3 Abs. 1 Satz 2, Ziffer 2 BauGB im Hinblick auf die für den Bebauungsplan Nr. 4399 durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet.

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt war die Fläche des Feldbahnmuseums als öffentliche und sonstige Grünfläche zur Darstellung vorgesehen. Wegen der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes (private Grünfläche - Feldbahnmuseum -) soll nun diese Fläche als öffentliche und sonstige Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kultur dargestellt werden. Daher wurde für den Flächennutzungsplan - Entwurf gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nochmals die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen durchgeführt.

Der Beschluss zur Herauslösung aus dem Verfahren zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet sowie der Beschluss zur Billigung der Bauleitplan-Entwürfe wurde nach Vorbehandlung im Stadtplanungsausschuss am 14.11.2002 in der Sitzung des Stadtrates am 20.11.2002 eingeholt.

Diese Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 26 vom 30.12.2002 bekannt gemacht.

In der Zeit vom 07.01. bis einschließlich 07.02.2003 erfolgte die öffentliche Planauslegung zum Flächennutzungsplan: Änderung 2002.3 gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 4399.

Die dabei vorgebrachten Anregungen bezogen sich vor allem auf den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Lage im Landschaftsschutzgebiet, die Größe der geplanten Gebäude und der Gleise unmittelbar an den Grundstücksgrenzen, der Lärm- und Geruchsbelästigung.

Zum Flächennutzungsplan wurden vor allem Anregungen hinsichtlich des Eingriffs in einen bislang als forstwirtschaftliche und sonstige Waldfläche dargestellten Bereich, der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die benachbarte Wohnbebauung und einer fehlerhaften Abwägung der nicht hinreichend berücksichtigten Belange der Nachbarn vorgebracht.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Entwurf zum Flächennutzungsplan - Änderung 2002.3: Bereich westlich der Drahtzieherstraße - Feldbahnmuseum - durchgeführt. Gegen die beabsichtigte Planung wurde dabei vom Bund Naturschutz Stellung genommen.

Diese Anregungen wurden nach Vorbehandlung durch den Stadtplanungsausschuss am 25.09.2003 im Stadtrat vom 08.10.2003 mit folgendem Ergebnis geprüft:

Bei Abwägung der unterschiedlichen Belange kann unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ersatzaufforstungen und der auf dem Gelände vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, und somit an der Planung festgehalten werden kann. Bezüglich des Lärmschutzes für die angrenzende Wohnbebauung wurde mit entsprechenden zusätzlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Im Hinblick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet kann unter Auflagen und aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan eine Befreiung von dem Verbot der Landschaftsschutzverordnung (LschVO) erteilt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan tragen den angestrebten neuen städtebaulichen Zielen Rechnung. Nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde der Planung der Vorrang eingeräumt.

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4399 mit den Änderungen, die sich auf den erforderlichen Lärmschutz sowie die Verwendung von Chemikalien beziehen, erneut auszulegen. Auf eine erneute Auslegung des Flächennutzungsplanes - Änderung 2002.3: Bereich westlich der Drahtzieherstraße - Feldbahnmuseum wurde verzichtet, da sich auf Grund des festgestellten Abwägungsergebnisses keine Änderungen der Darstellungen ergaben.

Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 21 vom 22.10.2003 bekannt gemacht.

In der Zeit vom 03.11. bis einschließlich 14.11.2003 erfolgte die öffentliche Planauslegung des geänderten Bebauungsplan - Entwurfes Nr. 4399. Anregungen konnten nur noch zu den geänderten Teilen vorgebracht werden. Sie bezogen sich auf die durch den Betrieb der Loks entstehenden Abgas- und Lärmimmissionen und die Beschränkung des Museumsbetriebs.

Daneben wurde erneut auf die vorgeblich fehlerhafte Abwägung der privaten Belange und des unverträglichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung hingewiesen. Diese Themen, die vor allen auch die Inhalte der Darstellungen des Flächennutzungsplanes berühren, waren aber bereits umfassend und abschließend bei der vorangegangenen Prüfung der Anregungen mit dem Ergebnis behandelt worden, der vorliegenden Planung den Vorrang einzuräumen und unterliegen daher nicht einer erneuten Abwägung.

Nach Vorbehandlung im Stadtplanungsausschuss vom 29.01.2004 soll nun in der Sitzung des Stadtrates am 18.02.2004 die Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan erfolgen. In jeweils gleicher Sitzung soll die abschließende Behandlung zum Flächennutzungsplan Änderung 2002.3: Bereich westlich der Drahtzieherstraße - Feldbahnmuseum und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4399 erfolgen.

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

## 2. Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,6 ha ist im wirksamen Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche und sonstige Waldfläche dargestellt. Zudem liegt der Bereich mit Ausnahme eines kleinen Gebiets unmittelbar an der Drahtzieherstraße im Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 der Stadt Nürnberg. Eine gesonderte Darstellung ist im Hauptplan derzeit nicht erforderlich, da die nachrichtliche Übernahme des Schutzstatus des Bereichs bereits im Teilplan 1 – Schutzbereiche enthalten ist.

Entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4399 soll der bereits heute durch den Verein Feldbahn-Museum e.V. genutzte Bereich im Flächennutzungsplan als Freifläche/ öffentliche und sonstige Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kultur umgewidmet werden. Die Wohnbebauung im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4399 ist bereits jetzt als Wohnbaufläche dargestellt und muss daher nicht in den Änderungsbereich miteinbezogen werden.

Nach Aussage der Landesstelle für nichtstaatliche Museen des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kommt dem im Aufbau befindlichen Museum eine überregionale Bedeutung zu. Ziel ist dabei, vor allem auch jungen Besuchern im Rahmen von Vorführungen alte Techniken zu vermitteln.

Dem Gedanken der weitgehenden Beibehaltung des Baumbestandes soll mit differenzierten grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, die auf der Grundlage eines umfassenden Gutachtens (siehe Punkt 2.2.) erstellt wurden, Rechnung getragen werden.

### 2.1. Lärmschutz

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“.

In erster Linie ist hier der Schutz der an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnbebauung zu beachten. Zur Errichtung und zum Betrieb des Feldbahnmuseums wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das zum Ergebnis kommt, dass die Immissionsrichtwerte in den entsprechenden VDI-Richtlinien weder von der bereits bestehenden noch von der geplanten Anlage überschritten werden.

Voraussetzung ist die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar an dem der angrenzenden Wohnbebauung nächstgelegenen Gleissegment. Weiterhin wird von bestimmten Maßnahmen zur Dämpfung des Lärms unmittelbar an den Zuggarnituren ausgegangen.

Detaillierte Ausführungen hierzu finden sich in dem schalltechnischen Gutachten, das dem Bebauungsplan Nr. 4399 beiliegt. Zur Vermeidung störender Emissionen sind die entsprechenden Maßnahmen bzw. Vorgaben des Gutachtens wie z.B. die zulässigen Öffnungs- bzw. Betriebszeiten des Feldbahnmuseums in den weiteren Planungsstufen zu konkretisieren.

### 2.2. Ersatzaufforstung

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) stellt die Errichtung eines Feldbahnmuseums auf den Waldflächen eine Rodung dar, da die Waldflächen einer anderen Bodennutzungsart zugeführt werden sollen. Im Waldfunktionsplan sind diese

Flächen als Erholungswald Intensitätsstufe II und als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild eingetragen.

Voraussetzung für die Zustimmung des Forstes zu der beabsichtigten Umwidmung war der Nachweis einer entsprechenden Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg - Fürth - Erlangen. Nur bei Beibehaltung der derzeit bestehenden Umstände (Erhalt des im Bebauungsplan festgesetzten Waldbaumbestandes) wurde einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:0,5 der Fläche zugestimmt.

### 2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Begleitend zum Verfahren wurde durch eine Forstsachverständige ein Gesamtkonzept über die waldbauliche Behandlung der Bestände im Feldbahnmuseums erstellt, aus dem ein Pflege- und Entwicklungsplan entwickelt wurde. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4399 aufgenommen und werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber des Feldbahnmuseums und der Stadt Nürnberg gesichert.

Weitere Erläuterungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4399, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

### FNP-Bilanz

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung ha	Künftige FNP-Darstellung ha	Änderung ha
Wohnbaufläche	0,10	-	-0,10
Öffentliche und sonstige Grünfläche/ Kultur	-	2,08	+2,08
Forstwirtschaftliche und sonstige Waldfläche	1,98	-	-1,98
<b>Gesamtfläche ha</b>	<b>2,08</b>	<b>2,08</b>	<b>-</b>

**BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG  
NR. 4399**

Beilage 10.5

Vom.....

Die Stadt Nürnberg erläßt gemäß Beschluß des Stadtrates 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. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),
- 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 § 2 des Gesetzes vom 25. Mai 2003 (GVBl. S. 335),
- 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 § 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 962),

folgende

**Bebauungsplan - Satzung**

**§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Teilgebiet westlich der Drahtzieherstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Weiterer Bestandteil ist der Pflege- und Entwicklungsplan vom 02.07.2000

**§ 2**

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 In der "Privaten Grünfläche - Feldbahnmuseum" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Feldbahnmuseums dienen. Es widmet sich als einziges dieser Art dem Erhalt der Feldbahnspur 500 mm. Ziel ist die betriebsbereite Erhaltung, wenn nötig Restaurierung und Wiederinbetriebnahme von Lokomotiven, Wagen, Gleismaterial, Maschinen und Geräten der Spurweite 500 mm oder angenäherte Spurweiten.
  - 1.2 Mit Ausnahme der in der "Privaten Grünfläche - Feldbahnmuseum" als Hinweis dargestellten vorhandenen und geplanten Gleise sind weitere Gleisanlagen unzulässig.
  - 1.3 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Anlagen für das Feldbahnmuseum unzulässig.

2. **Bauweise**

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

### **3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**

In der "Privaten Grünfläche - Feldbahnmuseum" sind abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht zulässig. Stellplätze sind außerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" unzulässig.

---

### **4. Lärmschutz, Umweltschutz**

4.1 Der Museumsbetrieb wird auf die Zeit zwischen 9.00 Uhr und 17.00 Uhr eingeschränkt. An Sonn- und Feiertagen ist der Museumsbetrieb unzulässig.

4.2 Die Verwendung umweltgefährdender Stoffe im Freien ist unzulässig. Das Eindringen in Erdreich ist durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.

---

### **5. Grünordnung**

5.1 Im Bereich der im Plan festgesetzten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Naturnaher Baumbestand mit geschlossenen Baumgruppen und Einzelstämmen" ist der Baumbestand gemäß Pflege- und Entwicklungsplan vom 02.07.2000 zu erhalten und zu entwickeln. Die im Pflege- und Entwicklungsplan vorgesehenen Pflanzungen sind in einem Zeitraum von 5 und 10 Jahren fertigzustellen.

5.2 Erforderliche Wege- und Platzbefestigungen sind versickerungsfähig auszubilden, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

## **§ 3**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly  
Oberbürgermeister