

# **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 4514  
für ein Gebiet nördlich der Rotbuchenstraße und östlich der Petersauracher Straße  
zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3544

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 44 vom 04.11.1970 ist der Bebauungsplan Nr. 3544 für das Gebiet Ansbacher Straße - Steiner Weg – Röthenbacher Hauptstraße, in Kraft getreten. Der Stadtplanungsausschuss hat beschlossen, für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der aktuellen Bedarfssituation des Wohnungsmarktes einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Baugesetzbuch wurde durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) vom 24.06.2004 (in Kraft getreten am 20.07.2004) geändert. Unter Anwendung des § 244 Abs. 2 Satz 1 dieses Gesetzes soll das Verfahren nach den Vorschriften des BauGB gemäß der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung fortgeführt werden.

## **ANLASS ZUR AUFSTELLUNG / ÄNDERUNG**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3544 war für den Bereich Ecke Petersauracher Straße Rotbuchenstraße u. a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Läden, einer Tankstelle sowie einer Parkpalette. Heute wird dieser Bereich von einer größtenteils leer stehenden Ladengruppe, einer aufgelassenen Tankstelle und 35 Fertiggaragen geprägt. Im Hinblick auf die veränderte Situation auf dem Wohnungsmarkt wird konkret Änderungsbedarf bezüglich einer verstärkten Ausweisung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 4514 dient der Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3544 und zwar für ein Gebiet nördlich der Rotbuchenstraße und östlich der Petersauracher Straße. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4514 treten mit der Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3544 außer Kraft.

## **SITUATION IM STADTGEBIET**

### **Lage**

Das annähernd ebene, ca. 6.250 qm große Planungsgebiet liegt im Südwesten der Stadt in der Gemarkung Röthenbach bei Schweinau. Im Süden bilden die Rotbuchenstraße und im Westen die Petersauracher Straße die Grenzen des Planungsgebietes.

Im Norden und Osten wird das Planungsgebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt.

Das Gebiet ist nur ca. 400 m von den öffentlichen Verkehrsmitteln in Röthenbach-West und vom Einkaufszentrum REZ an der Ansbacher-/ Dombühler Straße entfernt.

Das Naherholungsgebiet Faberpark befindet sich in 300 m Entfernung.

### **Vorhandene Nutzungen/Festsetzungen**

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3544 ist die Umgebung des Planungsgebietes wesentlich durch Wohnnutzung geprägt. Sie weist im Wesentlichen ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung auf, im Kontrast dazu und rechtwinklig angeordnet viergeschossige Etagenwohnhäuser.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3544 sowie des Grünordnungsplanes werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4514 aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

Einzelheiten sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ ersichtlich.

## Flächennutzungsplan

Die Planungsziele sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Bauflächen: Wohnbaufläche und der Bereich der Rotbuchenstraße als sonstige Straße dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg soll der Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Somit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben.

## **STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

### Flächengrößen

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt ca. 6.240 qm, davon sind:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet:      | ca. 4.840 qm |
| Öffentliche Verkehrsflächen: | ca. 1.400 qm |

### Wohnbebauung

Die Vorstellungen für eine ergänzende neue Bebauung gehen in Richtung Einfamilienreihenhäuser und Geschosswohnungsbau.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die auszuführende Neubebauung Strukturen des Bebauungsplangebietes Nr. 3544 sowie der Häuser Rotbuchenstraße 23 – 25 aufnimmt.

Geplant ist eine III- geschossige Reihenhausszeile, ein IV- geschossiges Wohngebäude mit Dachterrassenwohnungen und ein V- geschossiges Wohngebäude mit einer Dachterrassenwohnung sowie die Aufstockung zweier vorhandener Gebäude auf zwei bzw. drei Geschosse. Insgesamt sollen 30 Wohneinheiten hergestellt werden - 7 Wohneinheiten Reihenhausbau und 23 Wohneinheiten Geschosswohnungsbau. Die geplante Bebauung orientiert sich mit ihrer Hauptwohnseite nach Süden in Richtung Rotbuchenstrasse.

Der Stellplatznachweis erfolgt in Form von Garagenhöfen entlang der Rotbuchenstraße und Petersauracher Straße sowie einer Tiefgarage.

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über die schon vorhandenen Erschließungsstraßen, wie sie im Bebauungsplan Nr. 3544 festgesetzt sind. Für die Geschosswohnungsbaukörper ist eine Tiefgarage mit direkter Zufahrt von der Petersauracher Straße aus vorgesehen. Die Garagenhöfe für die Wohnungseigentümer aus der Nachbarschaft sowie die Reihenhäuser werden von der Petersauracher Straße und der Rotbuchenstraße angedient. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben in ihrer Form und Funktion bestehen.

## **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Bebauungsplan setzt die Baufläche unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der geplanten Bebauungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Dadurch soll das Planungsgebiet das angrenzende Wohngebiet sinnvoll weiterentwickeln und ergänzen sowie dessen Gebietscharakter aufnehmen. Entlang der Petersauracher Straße sind

nördlich des Planungsgebiets bereits Geschosswohnungsbauten errichtet worden und östlich des Gebietes befindet sich eine Siedlung mit Reihenhäusern.

Zur Sicherung der bestehenden und angestrebten Wohnqualität setzt der Bebauungsplan ferner fest, dass im allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird insbesondere erreicht, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 BauNVO.

Der Bebauungsplan bestimmt darüber hinaus, dass im Planungsbereich, mit Ausnahme der für eine Geschosswohnbebauung bestimmten Flächen, Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Diese Festsetzung dient der Förderung des Familienheimbaues und hat ihre Grundlage in § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB. Durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl sollen sich die Reihenhäuser in die Umgebung integrieren und einen geordneten Übergang zu den bestehenden zweigeschossigen Reihenhäusern im Osten bilden.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt trotz der v.g. Nutzungseinschränkungen gewahrt.

## **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den jeweils festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse.

Bei Zugrundelegung dieser Faktoren ergeben sich Werte für das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet, die die zulässigen Werte bzgl. der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig überschreiten.

Die Überschreitung der GRZ und GFZ resultieren aus der planerischen Absicht vorhandene Flächenressourcen städtebaulich zu verdichten sowie der Absicht an dem Kreuzungspunkt Petersauracher Straße Rotbuchenstraße ein prägnantes Zeichen zu setzen und damit das Orts- und Straßenbild positiv zu verändern. Die „Gesamt- Siedlung“ mit weitaus lockerem Gebäudebestand rechtfertigt an diesem „Punkt“ bzw. Siedlungseingang eine solch maßvolle Verdichtung.

Auch nimmt die Neubebauung grundsätzlich den Charakter der Umgebung auf.

Die Überschreitung der GRZ rechtfertigt sich außerdem aus der Tatsache, dass auf dem Bauareal der Stellplatznachweis sowohl für die Neubebauung als auch für bereits bestehende Reihenhäuser der Nachbarschaft geführt werden muss.

Derzeit ergibt die vorhandene bauliche Nutzung des Areals eine GRZ von 0,63. Durch die Neuplanung wird dieser Wert geringfügig auf 0,64 erhöht.

Ein Ausgleich für diese Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen wird durch einen begrünten Kinderspielplatz, die neu zu pflanzenden Bäume entlang der Rotbuchenstraße sowie weitere grünordnerische Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen sichergestellt. Zudem befindet sich das Naherholungsgebiet Faberpark in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird auch bei der beabsichtigten Überschreitung der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen Rechnung getragen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind bei Realisierung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ebenfalls nicht zu erwarten. Das Gebiet ist durch die nah gelegene U-Bahn und den Busbahnhof gut an das öffentliche Naheverkehrsnetz angeschlossen. Durch die unterirdische Anlage von Stellplätzen wird die Störung der Anwohner durch Quell- und Zielverkehr minimiert.

Rechtsgrundlage für die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bildet § 17 Abs. 2 BauNVO.

Für den Bereich der Geschosswohnbebauung mit den festgesetzten maximalen Geschossezahlen II, III, IV und V wird bei der Errichtung einer Tiefgarage gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 2.2 der Satzung die

Möglichkeit gegeben, die zulässige Geschossfläche um maximal 900 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 21 a Abs. 5 BauNVO.

## **ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN**

Bedingt durch die Stellung der vorhandenen und geplanten Gebäude können die auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 3 BayBO erforderlich Abstandsflächen an verschiedenen Stellen des Planungsbereiches nicht eingehalten werden.

Dies trifft sowohl auf die Nordseite der geplanten Reihenhauszeile, auf den Abstand zwischen der geplanten IV- geschossigen Geschoßwohnbebauung und geplanten Reihenhausbebauung sowie den Abstand zwischen der Gebäudeaufstockung (III) und der IV- geschossigen Nachbarbebauung im Norden zu, als auch auf den östlichen Abstand der Reihenhauszeile zur bestehenden Nachbarbebauung. Bei den abweichenden Regelungen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung trotzdem gewährleistet sein, da immer die jeweiligen Mindestabstände von H/2 nach Art. 6 BayBO eingehalten werden und die Überschneidung der IV- geschossigen Bebauung mit der Reihenhauszeile außerdem weniger als 16 m beträgt.

## **BAUWEISE**

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption wird für die Geschossbebauung die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die vorgesehene Reihenhausbebauung wird bestimmt, dass die Gebäude in der offenen Bauweise als Hausgruppe errichtet werden sollen. Rechtsgrundlage bildet hier § 22 Abs. 2 BauNVO.

## **NEBENANLAGEN/ STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Zur Schaffung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbildes wird im Bebauungsplan die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß § 2 Abs. 4 Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen eingeschränkt. Darüber hinaus wird dadurch die Anlage von größeren zusammenhängenden begrünten Gartenbereichen erreicht. Aus diesem Grund wird gemäß § 2 Abs. 4 Ziff. 2 der Satzung die Größe von zulässigen Gartengerätehäuschen auf max. 6 qm beschränkt. Die erforderlichen Pkw-Abstellmöglichkeiten können auf den ausreichend festgesetzten Flächen nachgewiesen werden.

## **ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur von Röthenbach sowie die Anforderung eines harmonischen Einfügens des Änderungsbereiches in die übrigen Siedlungsbereiche setzt der Bebauungsplan für die geplanten Wohngebäude die Dachform Flachdach und Pultdach fest.

Im Hinblick auf ein harmonisches Orts- und Siedlungsbild wird darüber hinaus bestimmt, dass die Dachneigung bei festgesetzter Zahl der Vollgeschosse 0 bis 20 Grad zu betragen hat.

Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen über Unzulässigkeit von Dachgauben gemäß § 2 Abs. 5 Ziff. 3 der Satzung sichergestellt, dass sich die geplanten baulichen Anlagen gemäß Art. 11 BayBO in das Straßen- und Ortsbild einfügen und nicht verunstaltend wirken.

## GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

### Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist durch Bebauung und befestigte Flächen zu einem hohen Anteil versiegelt. Das Gelände ist eben. Die Begrünung besteht aus gärtnerisch angelegten Gehölz- und Rasenflächen mit Einzelbäumen. Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich mit einer hohen Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen. Eine Bedeutung für die Freiraumnutzung kommt daher den Freiflächen im Planungsgebiet zu, die u. a. als öffentlich zugängliche Platzflächen genutzt werden können. Sie sind jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung mit einem hohen Versiegelungsanteil (ca. 70%) nicht attraktiv.

Ein erheblicher Anteil der Einzelbäume unterliegt der Baumschutzverordnung. Besondere Bedeutung kommt dabei Einzelbäumen an der Rotbuchenstraße im Einmündungsbereich der Petersauracher Straße zu. Es handelt sich um drei Platanen und eine Eiche, die aufgrund von Alter und Zustand besonders erhaltenswert sind. Die Einzelbäume sind von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

|                                                                                    |                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| Bild 1:<br>Platanen u. Eiche an der Rotbuchenstraße                                | Bild 2:<br>Platanen an der Petersauracher Str.                                     | Bild 3:<br>Hainbuchen und Robinien                                                  |

### Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten Städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Nach Darlegung der städtebaulichen Gründe ist ein Eingriff in weite Teile des Vegetationsbestandes, der auch gem. Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg geschützten Baumbestand betrifft, nicht zu vermeiden. Als Ersatz wird die Pflanzung von 6 großkronigen Laubbäumen entlang der Rotbuchenstraße festgesetzt. Besonders wertvolle Einzelbäume an der Rotbuchenstraße, drei Platanen und eine Eiche, werden zur Erhaltung festgesetzt.

Im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan 3544 ändert sich jedoch die überbaubare Grundstücksfläche nur geringfügig. Die Realisierung des neuen Baurechts ist daher als geringfügiger Eingriff zu beurteilen und nach § 1 a BauGB nicht ausgleichspflichtig.

(Da die Realisierung des Baurechts nicht ausgleichspflichtig ist, erfolgt keine Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen sowie Darstellung des Ausgleichs auf Karten.)

### Grünordnerisches Konzept

#### Kinderspielplatz

Aufgrund des hohen Defizits an öffentlichen Grünanlagen sowie Kinderspielplätzen im näheren Wohnumfeld wird besonders auf die Regelungen der Stadt Nürnberg für Kinderspielplätze (KinderspielplatzS - KSpS) hingewiesen. Die Satzung regelt neben der erforderlichen Größe auch allgemeine Anforderungen über Lage auf dem Grundstück, Gestaltung und Ausstattung. Diese Anforderungen sind bei der Realisierung der Bebauung frühzeitig zu berücksichtigen. Der private Kinderspielplatz ist im Plan als Hinweis dargestellt.

## **Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen**

Die Platanen an der Rotbuchenstraße (Stammumfang 150 – 210 cm, vgl. Bild 1), eine Eiche und eine entwicklungsfähige Platane an der Petersauracher Straße (Stammumfang 90 cm, vgl. Bild 2) sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zur Erhaltung festgesetzt werden. Aus städtebaulichen Gründen lässt sich jedoch der fachlich erforderliche Abstand zwischen Baumkronen (Kronenbereich + 2 m) und geplanter Baugrenze nicht einhalten. Daher wird eine besondere Festsetzung zur nachhaltigen Sicherung des festgesetzten Baumbestandes im Rahmen der Grünordnungsplanung getroffen:

- ‚Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen‘ gemäß § 2 Abs. 6 Ziff. 6 der Satzung: Grundlage für die Erhaltung bietet ein ausreichend großer, durchwurzelbarer Raum. Innerhalb dieser Fläche ist die Bodenfläche von Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen, Verunreinigungen oder Abgrabungen freizuhalten.

Da Details über besondere Schutz-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen (wie Einkürzen von Kronenteilen) erst im Rahmen einer ggf. erforderlichen Baugenehmigung (Freistellungsverfahren) formuliert werden könnten, sollten zur näheren Bestimmung der konkreten Maßnahmen eingehende Untersuchungen (z.B. im Wurzelraum) im Rahmen eines vom Bauträger zu beauftragenden Baumgutachtens durchgeführt werden.

Der übrige Baumbestand kann aufgrund der Neubebauung nicht erhalten werden. Als Ersatz wird die Pflanzung von 6 großkronigen Laubbäumen entlang der Rotbuchenstraße festgesetzt. Die vorhandenen und geplanten Bäume werden von einer Fernwärmeleitung tangiert, in deren Trasse zum Teil auch ein Fernmeldekabel verlegt ist. Bei unvermeidbaren Abgrabungen im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Nürnberg abzustimmen. Die endgültigen Standorte der zu pflanzenden Bäume sind mit der N-ERGIE AG abzustimmen.

## **Dach- und Fassadenbegrünungen**

Die weitgehende Überbauung macht es erforderlich, Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft zu reduzieren. Daher werden für das Planungsgebiet in der Satzung § 2 Abs. 6 Ziff. 4 Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt, die auch gestalterisch durch Begrünung zur Wohnumfeldverbesserung des Planungsgebietes beitragen sollen. Die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des städtischen Kleinklimas durch Verdunstung, sind hier von besonderer Bedeutung.

Durch die Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Vegetationstragschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche, soweit sie nicht für Stellplätze und Zugänge benötigt werden, als Grünflächen nachhaltig gestaltet und bepflanzt werden können. Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen sind ökologisch wertvolle Begrünungen mit geringer Wuchshöhe. Für die Wände der Garagenhöfe werden an geeigneter Stelle im Planteil Fassadenbegrünungen festgesetzt.

## **Einfriedungen**

Bei der Errichtung von Einfriedungen ist gemäß § 2 Abs. 6 Ziff. 5 der Satzung auf durchlaufende Sockel zu verzichten, weil diese für die im Stadtrandbereich häufiger vorkommenden Kleintiere, wie z. B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

## **Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen**

Durch zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch Flächenversiegelung und Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Durch die Versickerung über belebte Bodenschichten und Rigolen sollen die Niederschläge aus Sicht des Umweltschutzes vorrangig weitgehend in den Naturkreislauf zurückgeführt werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg vom 09.03.1992 hat diesem Anliegen Rechnung getragen und festgelegt, dass kein Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation besteht, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 EWS).

Die Stadt Nürnberg kann eine generelle Ableitung von Regenwasser über die öffentliche Kanalisation, soweit die Versickerung hydrologisch möglich und wasserrechtlich geboten ist, verweigern. 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 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastverdachtsflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Für eine technische Realisierung sind jedoch im Rahmen einschlägiger, objektbezogener Planungen verschiedene Voraussetzungen zu beachten. Hierzu gehören die Bodeneigenschaften, die Lage des Grundwassers unter Gelände sowie die zu beherrschenden Wassermengen. Schließlich dürfen die Niederschläge nicht über unbeschichtete Metalldächer gesammelt werden.

Um im Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf die Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren, wird für Stellplätze die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schottenrasen) festgesetzt.

Bisherige Untersuchungen ließen keine Gefährdung von Schutzgütern erkennen. Die weiteren Planungen sehen eine fachkundige Überwachung des vollständigen Rückbaus aller verbliebenen Einrichtungen vor. Evtl. vorhandene Bodenverunreinigungen werden dabei ordnungsgemäß beseitigt.

## **BEHEIZUNG**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen soll bei den Neubauten umweltverträgliche Heizenergie verwendet werden. Um Rauch- und Russbelästigungen im Planungsbereich zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen. Hierzu zählt nicht Heizöl EL. Rechtsgrundlage für diese Festsetzungen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.

Zum Thema „Luftreinhaltung und Schadstoffminimierung“ ist durch energetische Optimierung der Energieversorgung und den Einsatz regenerativer Energien (z.B. photovoltaik- und solarthermische Anlagen u. ä.) eine Reduzierung des leitungsgebundenen Energieeinsatzes und somit Minderung des Schadstoffausstoßes zu erreichen. Der Stadtrat hat ein CO<sub>2</sub> –Minderungsprogramm beschlossen, das die Möglichkeit bietet, bestimmte ökologische Maßnahmen finanziell zu fördern.

Die Energie und Wasserversorgung AG (N-Ergie) ist in der Lage, entsprechende Energiekonzepte zu erstellen.

## **BODENKONTAMINATION**

Im östlichen Teilbereich bestand eine Tankstelle, die zwischenzeitlich beseitigt wurde. Auf Grund dessen bestand der Verdacht, dass Bodenverunreinigungen vorliegen könnten.

Durchgeführte Altlastenuntersuchungen hatten aber zum Ergebnis, dass in den Bodenproben keine Mineralölkohlenwasserstoffe nachweisbar waren und in den Bodenluftproben leichtflüchtige Schadstoffe BTX und LHKW nur in Spuren nachweisbar waren. Alle Gehalte lagen eindeutig unterhalb der einschlägigen Grenzwerte, weshalb eine Gefährdung der Schutzgüter ausgeschlossen wird und weitere Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Hinweise auf eine evtl. Belastung durch Kriegseinwirkung (Bombentrichter, Flakstellungen, Löschwasserteiche o. ä.) liegen vor. Aus Sicherheitsgründen wird vor der Durchführung von Bauarbeiten eine stereoskopische Auswertung der Luftbilder durch OA/2 KatS empfohlen.

## **KOSTEN**

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3544 bzw. der Realisierung des neuen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten.

Nürnberg, 08.03.2005  
Stadtplanungsamt

gez. Bandilla

Bandilla  
Stadtdirektor