

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 4567 für ein Gebiet westlich der Straße „Am Wiesengrund“ und nordwestlich der Gustav-Zindel-Straße**

#### **Teil 1 : Planbericht**

##### **1. Allgemeines / Verfahren**

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.01.2007 beschlossen, für ein Gebiet westlich der Straße „Am Wiesengrund“ und nordwestlich der Gustav-Zindel-Straße einen 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.

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4567 liegt bereits gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 (VEP Nr. 1) für „Worzeldorf-West“ – mit Änderung vom 18.01.2001 – zugrunde, die am 20.12.1995 in Kraft getreten ist. Ziel des VEP Nr. 1 war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Geschosswohnungen, von Familienheimen, eines Kindergartens sowie die Herstellung der Erschließung und ökologischer Ausgleichsmaßnahmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4567 umfasst die im VEP Nr. 1 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten (Fl. Nr. 121/3 Gmkg. Worzeldorf) sowie Teilflächen der Straße „Am Wiesengrund“.

##### **2. Anlass zur Aufstellung - Planungsziele**

###### **2.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die städtebauliche Entwicklung der Stadtteile Nbg.-Herpersdorf und Nbg.-Worzeldorf waren entsprechend den Planungsergebnissen des Entwicklungskonzeptes Nürnberg 2000 (EK 2000) Teil eines Gesamtkonzeptes zum Abbau des erhöhten Wohnungsbedarfes und damit von besonderer örtlicher Bedeutung. Aufgrund der damaligen prognostizierten fortschreitenden Entwicklung der Wohnbevölkerung – die Bevölkerungszahl Nürnbergs hatte im Oktober 1992 die 500.000 Einwohner-Marke überschritten – hatte die Verwaltung neben der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen u. a. einen Standort für einen Kindergarten im unmittelbaren Einzugsbereich des Makrostandortes Worzeldorf (EK 2000) festgelegt.

Nachdem die Fa. EIWOBAU als Vorhabensträger ihre im Eigentum befindlichen Flächen in Worzeldorf-West mittels eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für eine Wohnbebauung selbst entwickeln wollte, wurde darüber hinaus im VEP Nr. 1 eine Gemeinbedarfsfläche für einen bis zu 3-gruppigen Kindergarten ausgewiesen. Damit wurde dem zu erwartenden Bedarf aus ca. 240 neuen Wohneinheiten planerisch Rechnung getragen und der prognostizierte Bevölkerungszuwachs für die Planungsmaßnahme „Worzeldorf 2000“ mit abgedeckt.

Wegen der allgemeinen Verschlechterung der Marktlage beim Geschosswohnungsbau verringerte sich die Anzahl der ursprünglich geplanten Wohneinheiten sowohl im Satzungsbereich des VEP Nr. 1 wie auch im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungs-

maßnahme Nürnberg-Herpersdorf, die als Weiterentwicklung des EK 2000 ebenfalls durch den Nürnberger Stadtrat beschlossen wurde, deutlich. Nachdem der Regiebetrieb STEM Nürnberg-Herpersdorf mittlerweile im Rahmen des Sondervermögens gemäß Bebauungsplan Nr. 4340 A ein Kindergarten an der Wilhelm-Rieger-Straße errichten hat lassen, der den Bedarf aus den Neubaugebieten ausreichend abdeckt, hatte sich die Notwendigkeit für die Errichtung eines Kindergartens im Bereich des VEP Nr. 1 erübrigt. Zur Arrondierung der bereits realisierten Wohnbebauung soll nunmehr das planungsbetroffene Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt werden.

### **3. Grundlagen der Planung**

#### **3.1. Bestandsanalyse (Ausgangssituation) – Städtebauliche Situation**

##### **Lage im Stadtgebiet, Topographie**

Das ebene, ca. 2115 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt im Norden des Neubaugebietes von Worzeldorf-West, unmittelbar an der Wendekehre der Straße „Am Wiesengrund“. Nördlich davon befinden sich im Bereich des Eichenwaldgrabens Freiflächen, die als ökologische Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Wohnbaumaßnahmen entwickelt wurden. Auf der Westseite grenzt Ackerland an.

#### **3.2. Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **3.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Das Planungsziel ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:      Baufläche:      Wohnbaufläche

Die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Somit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu ent-wickeln sind, als gegeben anzusehen.

##### **3.2.2 Bestehende Festsetzungen**

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfs-fläche – Kindergarten ausgewiesen, die südliche Umgebung mit II-geschossigen Reihen-hauszeilen und darüber hinaus mit Geschosswohnbebauung geprägt. Das Grundstück ist zurzeit ungenutzt und liegt brach. Die bestehende Festsetzung werden durch den Be-bauungsplan Nr. 4567 aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

### **4. Planungskonzept (Städtebauliches Konzept)**

#### **4.1. Nutzung – Geltungsbereich und Flächen**

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt ca. 2115 m<sup>2</sup>, davon sind:

Allgemeines Wohngebiet:                      1913 m<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsflächen:                202 m<sup>2</sup>

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben können bei Umsetzung der Planung Doppelhäuser oder, je nach Gebäudebreite und –tiefe, Hausgruppen mit bis zu 10 Hauseinheiten, einschließlich deren Carports, evtl. Garagen oder Kfz-Abstellplätze, geschaffen werden.

#### **4.2. Erschließung - verkehrliche Infrastruktur**

Das Gebiet / Grundstück ist prinzipiell über die Worzeldorfer Hauptstraße und der Straße „Am Wiesengrund“ angebunden. Die Andienung durch den öffentlichen Personennahverkehr mit den Buslinien 51/651 und 52 erfolgt über die Straße „An der Radrunde“ mit Haltestelle „Habermannstraße“ und fußläufig über die Gustav-Zindel-Straße.

#### **4.3. Städtebauliches Konzept**

Unter Fortführung der bereits realisierten Reihenhausbauung im südlichen Anschluss können Hausgruppen nebst den dazugehörigen Stellplätzen als Gemeinschaftsparkanlage oder Garagen / Carports errichtet werden. Grundsätzlich sind auch weniger dichte Wohnbauformen in Form von Doppelhäusern zulässig.

#### **4.4. Grünordnerisches Konzept**

Die festgesetzte Wohnbaufläche bildet den nordwestlichen Siedlungsrand. Zur Ausbildung eines neuen Ortsrandes ist im Übergang zur freien Landschaft eine Baumreihe vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits Laubbäume im Bereich vorhandener öffentlicher Stellplätze gepflanzt, die in Abstimmung mit der Bebauung zu ergänzen sind. Hier sind auch weniger starkwüchsige Laubbäume (Wuchsklasse II. Ordnung) wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) zur Anpflanzung geeignet.

Das bestehende grünordnerische Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 wird darüber hinaus in Bezug auf Regelungen zur Entwässerung und Dachbegrünung aufgenommen.

### **5. Erforderliche Festsetzungen**

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird die Baufläche unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der geplanten Bebauungsstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus wird bestimmt, dass im Planungsbereich 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.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzten Werte der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und der Geschossflächenzahl (GFZ = 1,2) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen entsprechen den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die vorgesehene Einfamilienhausbebauung in Hinblick auf eine gute Einbindung in die Umgebung und der Fortführung der bereits bestehenden Bebauung mit III Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Dabei kann das zweite Obergeschoss als geneigtes Dachgeschoss (Satteldach) oder auch als Terrassengeschoss errichtet werden, wobei dieses mit einem flachen oder flach geneigten Dach (Pulldach) versehen sein kann und maximal 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.

## **5.3 Abstandsflächen**

Um sicherzustellen, dass bei Ausnutzung der im Bebauungsplan großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt bleiben, wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 5 und 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayBO Geltung haben.

## **5.4 Gestaltung**

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur von Worzeldorf-West setzt der Bebauungsplan für die geplanten Wohngebäude keine besondere Dachform fest. Jedoch wird zur Schaffung eines geordneten Siedlungsbildes bestimmt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei geneigten Dächern gleiche Dachneigungen und gleiche Traufhöhen einzuhalten sind. Zur verbesserten Nutzbarkeit der Dachgeschosse wird bestimmt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet das oberste Geschoss als Vollgeschoss errichtet werden kann. Auf die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 2 Abs. 5 (1998) sowie Art. 83 Abs. 7 BayBO (2008) wird verwiesen.

Darüber hinaus soll durch die geplanten Festsetzungen über die Gestaltung der Dachgauben die Möglichkeit geschaffen werden, dass nachträgliche Dachausbauten der Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 lit. c und Abs. 2 Nr. 4 Bayerischer Bauordnung 2008 unterliegen.

## **5.5 Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen**

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbildes wird im Bebauungsplan die Errichtung von Stellplätzen und Nebengebäude gemäß der textlichen Festsetzung eingeschränkt. Dennoch sind ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Art. 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 1 BayBO 2008 - jedoch nicht innerhalb von rückwärtigen Gartenbereichen und Vorgärten - zulässig. Dadurch wird vor allem die Schaffung von größeren zusammenhängenden begrünten Gartenbereichen erreicht. Die Größe von zulässigen Gartengerätehäuschen wird auf max. 9 m<sup>2</sup> beschränkt. Aufgrund der zu erwartenden geringen Vorgartenbereiche sind Gartengerätehäuschen in Vorgärten unzulässig.

## **5.6 Grünordnerische Festsetzungen - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

### **Vorhandene Einzelbäume und zu pflanzende Laubbäume**

Die vorhandenen Laubbäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze werden zur Erhaltung und ergänzend zur Anpflanzung 4 Laubbäume zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen als Baumreihe zu pflanzen. Im Übergang zur freien Landschaft sind heimische Arten vorzusehen.

### **Einfriedungen**

Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf durchlaufende Sockelleisten zu verzichten, weil diese für die im Stadtrandbereich häufiger vorkommenden Kleintiere, wie z.B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

### **Versiegelung - Entwässerung und Begrünung von Garagenflachdächern**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Worzeldorf – West wurde als Teil der Ausgleichskonzeptes die Entwässerung der Dach- und Verkehrsflächen im Trennsystem und die Einspeisung in einen Erdgraben bzw. einen Regenwasserkanal festgesetzt. Die Regelung wird entsprechend für den Bebauungsplan Nr. 4567 übernommen. Zur weiteren Reduzierung der Versiegelung sind Wege- und Platzbefestigungen versickerungsfähig auszubilden und Flachdächer von Garagenanlagen und Carports zu begrünen.

## **6. Zusammenfassung Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes (Stand: 05.07.07) gibt auf der Grundlage vorhandener Daten einen Überblick über die Ausgangssituation und die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung. Demnach werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorab untersuchten Schutzgüter erwartet. Die in Kapitel 4 des Umweltberichtes aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Es wird auf den Umweltbericht vom 05.07.2007 verwiesen.

## **7. Beheizung**

In ca. 50 m Entfernung südlich vom Geltungsbereich besteht eine 4-geschossige Wohnbebauung. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen von Feuerungsanlagen der im Planungsbereich festgesetzten maximal 3-geschossigen Wohnbebauung wird gemäß § 2 Abs. 7 der Satzung bestimmt, dass zur Beheizung feste die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung bildet § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit.a BauGB.

## **8. Beteiligungen**

### **8.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB**

#### **8.1.1 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

In der Zeit vom 29.01.2007 bis einschließlich 23.02.2007 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt; - ihr lagen 2 alternative Rahmenpläne für eine Reihenhausbebauung zugrunde.

Während des Darlegungszeitraumes wurden keinerlei Äußerungen vorgebracht.

#### Vorschlag über das weitere Vorgehen:

Auf der Grundlage der Rahmenpläne wird ein Bebauungsplan-Vorentwurf mit einer liberalen Festsetzungsdichte entwickelt. Im Anschluss ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 durchzuführen.

#### **8.1.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme vorgebracht mit dem Inhalt, dass die Errichtung eines Kindergartens für erforderlich gehalten wird. Ferner werde der durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufene Verkehr die während der Hauptverkehrszeit überlasteten Straßen weiter belasten. Durch die zu geringe Anzahl von Stellplätzen werde der Parkdruck in das angrenzenden Wohngebiet verstärkt.

Die vorgebrachte Stellungnahme konnte keine Berücksichtigung finden.

Durch die Verschlechterung der Marktlage beim Geschosswohnungsbau verringerte sich die Anzahl der ursprünglich geplanten Wohneinheiten sowohl im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 (Baugebiet Worzeldorf-West) wie auch im Bereich von Herpersdorf deutlich. Die eingehende Bedarfsüberprüfung des Jugendamtes hat ergeben, dass aufgrund des neu errichteten Kindergartens im Baugebiet Herpersdorf-Nord der Bedarf gedeckt werden kann.

Es wird nicht verkannt, dass der Verkehr durch die in den letzten Jahren entstandenen Baugebiete insbesondere in Herpersdorf, Kornburg und Worzeldorf zugenommen hat; eine Überlastung der Hauptverkehrsstraßen konnte jedoch nicht festgestellt werden. Die Rückstaubildung vor der Lichtzeichenanlage in Worzeldorf während der Hauptverkehrszeit ist zeitlich eng begrenzt und löst sich in der Regel mit einer Grünphase wieder auf.

Die Anzahl der im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung stehenden Stellplätze wurden nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 ermittelt und wird als ausreichend erachtet.

### **8.2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB**

#### **8.2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 08.03.2007 bis einschließlich 10.04.2007 wurde die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt; - auch ihr lagen 2 Planvarianten zugrunde.

In der Stellungnahme der Bauordnungsbehörde wird angeregt, großzügige Baugrenzen fest zu setzen, um später Genehmigungsfreistellungen zu ermöglichen. Die Abstandsvorschriften seien zu beachten und die in der Planung vorgesehenen Mindestabstände zu überprüfen. Ferner sei die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu überprüfen, da bei einer Wohnfläche über 130 m<sup>2</sup> oder mehreren Wohneinheiten pro Gebäude evtl. zusätzliche Kfz-Stellplätze erforderlich wären. - Die Anregungen werden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes durch großzügige Baugrenzen und eine liberale Festsetzungsdichte (GRZ/GFZ, max. Anzahl der Geschosse, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, max. 2 Wohnungen pro Gebäude) berücksichtigt.

### **8.2.2 Ergebnis des Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 17.10.2007 bis einschließlich 17.10.2007 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Stellungnahme der Bauordnungsbehörde wird auf die geänderte BayBO hingewiesen, eine Fläche für Kleinkinder angeregt sowie durch Umplanung ein Befahren des nördlich tangierenden Rad- und Fußweg zu vermeiden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass keine Belastungen von der nordöstlich des Planungsgebietes entfernt gelegenen Sportanlage zu erwarten sind. Vom Verkehrsplanungsamt wird zum Befahren des Rad- und Fußweges mit Pkw's eine Mindestbreite von 4,50 m und vom Tiefbauamt 4,75 m angeregt. Ferner wird vom Tiefbauamt die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Regenwasserkanals, der das Baugrundstück im äußersten nördlichen Bereich tangiert, für erforderlich gehalten.

Die Anregungen wurden, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan eingearbeitet. Eine Spielmöglichkeit für Kleinkinder im Planungsgebiet wird nicht für erforderlich gehalten, da unmittelbar nordöstlich des Planungsgebietes Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Eine Verbreiterung des Rad- und Fußweges wird nicht erforderlich, da die Erschließung der Baufläche unmittelbar von der bereits ausgebauten östlich angrenzenden Straßenkehre erfolgt.

## **9. Planrechtfertigung**

### **Wesentliche Auswirkungen der Planung, Bewältigung der städtebaulichen Konflikte, Abwägung:**

Durch die Bereitstellung des seit dem 01.09.2005 in Betrieb genommenen Kindergartens in Herpersdorf und im Gegensatz zu der ehemals prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Nürnberger Süden besteht kein Erfordernis mehr, auf der im VEP Nr. 1 von „Worzeldorf-West“ festgesetzten Gemeinbedarfsfläche einen Kindergarten zu bauen.

Zur Arrondierung des weitgehend abgeschlossenen Baugebietes „Worzeldorf-West“ erscheint es städtebaulich sinnvoll, auf dem 1913 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück eine Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich zu sichern.

## 10. Kosten

Nach überschlägiger Schätzung entstehen der Stadt Nürnberg für Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung getroffen werden sollen, voraussichtlich folgende Kosten:

Kosten für Anpassungsmaßnahmen Straßenbau ca. 10.000,--€

Nürnberg, 23.06.2008  
Stadtplanungsamt

gez. Weber

Weber  
Amtsleiter

**Teil 2 : Umweltbericht vom 05.07.2007**

# **UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG**

**B-PLAN NR. 4567 FÜR EINE  
TEILFLÄCHE IM BEREICH DES VEP  
NR. 1 „WORZELDORF-WEST“**

**FORTSCHREIBUNG DES  
UMWELTBERICHTES**

**STAND: 05.07.2007**

**Nürnberg**



## **1. Einleitung**

Das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4567 für einen Teilbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1 „Worzeldorf West“ ist am 11.01.2007 eingeleitet worden. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Der erste Entwurf des Umweltberichtes (Stand: 06.11.2006) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Stand: 04.04.2007) sowie während des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stand: 05.07.2007) fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Nürnberger Stadtgebietes und umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha.

### **1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Während die ersten Bebauungsalternativen die Festsetzung von ca. 10 Reihenhäusern vorsahen, wurde im vorliegenden Entwurf die Regelungsdichte reduziert; es wurden z.B. nur Baufenster, GRZ/GFZ etc. festgesetzt. Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich im Planbericht.

### **1.2 Plangrundlagen**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im rechtsverbindlichen VEP Nr. 1 ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ ausgewiesen.

Biotop der Stadtbiotopkartierung sowie im ABSP kartierte Lebensräume sind nicht vorhanden. Nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 10 an das Plangebiet. Weitere Schutzgebiete, wie Naturschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und 13 d-Flächen sind nicht betroffen. Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung sind nicht verzeichnet.

### **1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**

Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2003 soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch verringert, einer Innenverdichtung Vorrang gegeben und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert werden, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Dem Grundsatz des Artikels 1a des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers, zu vermeiden.

Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB 2004 gehört der globale Klimaschutz und der Einsatz erneuerbarer Energien zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung.

Zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse sieht das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Wärmebelastungsgebiete die Vermehrung und Sicherung des Baumbestandes, die Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen auch an Fassaden und Dächern und die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen vor.

Inwieweit die o.g. Ziele im Bebauungsplan Nr. 4567 berücksichtigt werden, wird unter Punkt 2 bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

## **2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Boden und Wasser**

#### **Bestand**

Das Planungsgebiet ist derzeit nicht versiegelt. Der Untergrund besteht überwiegend aus Sandsteinen; z.T. sind tonige Schichten zwischengelagert. Die Böden sind wechselfeucht bis mäßig feucht und haben eine vorrangige Arten- und Biotopschutzfunktion. Die Schutzwürdigkeit und Eingriffsempfindlichkeit ist hoch einzustufen.

Durch den nördlich des Plangebietes verlaufenden Eichenwaldgraben ist die gesamte Fläche als gewässerbeeinflusster Bereich zu bezeichnen. Entsprechend sind die Grundwasserflurabstände relativ gering (ca. 2,5 - 3m). Untergrundverhältnisse und Grundwassernähe bedingen eine insgesamt ungünstige Versickerungseignung. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Insgesamt hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser.

#### **Auswirkungen / Prognose**

Bei der Neuausweisung von Wohngebiete ist grundsätzlich mit einer Neuversiegelung von ca. 50% zu rechnen. Die Ausweisung neuer Bauflächen auf bisher nur gering bzw. nicht baulich genutzter Flächen ist zwar grundsätzlich mit Beeinträchtigungen für Boden und (Grund-)Wasser verbunden; aufgrund der geringen Flächengröße werden jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Boden und Wasser erwartet.

### **2.2 Pflanzen und Tiere**

#### **Bestand**

Bei der Fläche handelt es sich um eine mehrjährige Brachfläche, die in Teilbereichen stark verdichtet und nahezu vegetationsfrei ist. Die vegetationsbestandenen Bereiche im Norden des Plangebietes werden von Altgras mit hohem Anteil von Wiesen-Knäuelgras dominiert. Direkt an das Plangebiet im Nordwesten angrenzend verläuft ein Entwässerungsgraben mit einer Heckenpflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen.

Im Rahmen einer Ortseinsicht am 05.10.2006 konnten 5 Heckenschreckenarten sowie der Maulwurf im Plangebiet nachgewiesen werden. Insgesamt weist das Plangebiet aus vegetationskundlicher und faunistischer Sicht eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf.

#### **Auswirkungen / Prognose**

Bei Realisierung der Planung ist mit einer vollständigen Beseitigung des aktuellen Vegetationsbestandes zu rechnen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet.

### **2.3 Landschaft und Erholung**

#### **Bestand**

Das Planungsgebiet ist Teil des weitgehend abgeschlossenen Baugebietes Worzeldorf West und schließt unmittelbar an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Talraum des Eichenwaldgrabens (Gewässer 3. Ordnung) an. Durch den Fuß-Rad-Weg „Am Wiesengrund“, der z.T. innerhalb des Plangebietes verläuft, ist der Bereich erschlossen. Fließgewässer und Talraum stellen eine landschaftliche Leitlinie mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Erholung dar. Es bestehen zum Teil weiträumige Blickbeziehungen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich und in östliche Richtung (Worzeldorfer Berg und Glasersberg).

Durch das Baugebiet Worzeldorf West und die im Umfeld gelegenen Sporteinrichtungen ist bereits eine gewisse Vorbelastung gegeben, sodass der Wert des Gebietes für die o.g. Schutzgüter als mittel eingestuft wird.

### **Auswirkungen / Prognose**

Durch die Baumaßnahmen kommt es zwar zu einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die jedoch vor dem Hintergrund der bestehenden Belastungen und der geringen Flächengröße als nicht erheblich eingestuft werden können.

### **2.4 Lärm und Luft**

Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

### **2.5 Klima**

Aktuell verursacht das weitgehend unbebaute Planungsgebiet keine negativen Klimaauswirkungen. Die geplante Bebauung führt zwar eine zusätzliche Belastung mit klimaschädigenden Gasen, kann aber bei konsequenter Anwendung energiesparender Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

### **2.6 Kultur- und Sachgüter**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante**

Die Nullvariante entspricht der Darstellung der Ausgangssituation.

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen / Optimierung der Planung**

Die Überprüfung der Auswirkungen auf die in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter hat ergeben, dass bei Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Gleichwohl besteht Potential zur weiteren Optimierung der Planung:

**Tabelle 1: Übersicht potentieller Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	mögliche Maßnahme zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Auswirkungen nach BauGB und/oder BNatSchG*			Art der Sicherung**	um-gesetzt
		Maßnahme	Vm	Vr		
Boden/ Wasser	Versiegelung bislang un bebauter Böden; Reduzierung der Grundwasserneubildung	<ul style="list-style-type: none"> <li>versickerungsfähige Ausgestaltung der Bodenbeläge</li> </ul>		x		B-Plan Satzung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Sammlung und Nutzung von Regenwasser</li> </ul>		x		B-Plan Satzung
Landschaft/ Erholung	Beinträchtigung des Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Ortsrandgestaltung im Norden des Plangebietes. durch Erstellung einer Baumreihe</li> </ul>			x	B-Plan
	Beeinträchtigung der Erholungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der vorhandenen Wegeverbindung als reine Rad-Fuß-Wegeverbindung</li> </ul>	x			
Klima	zusätzliche Belastung der Atmosphäre durch CO <sub>2</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung erneuerbarer Energiequellen als Hauptenergieträger</li> </ul>		x		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung des Primärenergiebedarfs auf 60 bzw. 40 kWh/m<sup>2</sup>/a</li> </ul>		x		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung von Solarenergie zur Heizungsunterstützung und/oder Warmwasserbereitung</li> </ul>		x		

\* Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind entweder Maßnahmen im Sinne des BauGB und/oder des BNatSchG

\*\* z.B. Festsetzung im B-Plan, Regelungen im STV, Grundbucheintrag

#### 4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Planungsgebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSGs, LSGs, LBs und NDs,) oder WSGs vor. Im Gebiet sind weder gemäß Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotope, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden. Durch die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ in ein allgemeines Wohngebiet für ca. 10 Reihenhäuser wird nach derzeitigem Kenntnisstand das bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten. Dementsprechend besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

#### 5. geprüfte Alternativen

Im rechtsverbindlichen VEP ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ ausgewiesen.

## **6. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben.

Folgende Informationsquellen wurden für die Erarbeitung des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen beim Umweltamt vor):

- amtliche geologische Karte (Bayerisches Geologisches Landesamt, 1978)
- Brunnen- und Altlastenkataster der Stadt Nürnberg
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Stadt Nürnberg; Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), 1996, München
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (1986-1988)
- Artenschutzkartierung (ASK)
- verschiedene Geländebegehung/Ortseinsichten (05.10.2006, 12.06.2007)

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

## **8. Zusammenfassung**

Für den Bebauungsplan Nr. 4567, der am 11.01.2007 eingeleitet wurde, ist nach dem Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes (Stand: 05.07.07) wurde durch das Umweltamt erarbeitet und gibt auf der Grundlage vorhandener Daten zum Planungsgebiet einen ersten Überblick über die Ausgangssituation und die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung.

Demnach werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorab untersuchten Schutzgüter erwartet. Gleichwohl besteht Potential zu weiteren Optimierung der Planung aus umweltfachlicher Sicht. Die in Kapitel 4 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Am 05.07.2007

Umweltamt/Bereich Umweltplanung

gez. Reuter