

BEGRÜNDUNG

zum

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4583 „WILLSTRASSE“ FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER WILLSTRASSE, NÖRDLICH DER BÄREN-SCHANZSTRASSE, ÖSTLICH DES ISRAELITISCHEN FRIEDHOFS UND SÜDLICH DER FL. NR. 66/2, GMKG. KLEINWEIDENMÜHLE

Stand: 09.07.2010

Stadtplanungsamt

Datum: 09.07.2010

BEGRÜNDUNG

zum

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4583 „Willstraße“

für das Gebiet westlich der Willstraße, nördlich der Bärenschanzstraße, östlich des israelitischen Friedhofs und südlich der Fl. Nr. 66/2, Gmkg. Kleinweidenmühle

in der Fassung vom

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	1
Stand: 09.07.2010	1
I.1. ALLGEMEINES:	5
I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:	6
I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
I.3.1. BESTANDSANALYSE	7
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie	7
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen u. städtebauliche Gestalt	7
I.3.1.3. Verkehr/Verkehrliche Erschließung	8
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion	8
I.3.1.5. Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft	8
I.3.1.6. Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft	9
I.3.1.7. Vorbelastungen: Altlasten, Lufthygiene, Lärm	9
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	11
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben	11
I.3.2.2. Fachplanungsrecht	12
I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	12
I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation	12
I.3.3.2. Einzelhandelsgutachten	13
I.3.3.3. Eigentumsverhältnisse	13
I.4. PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN	13
I.4.1. KONZEPT	13
I.4.2. NUTZUNG	16
I.4.2.1. Art der Nutzung/ Flächenaufteilung	16
I.4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	16
I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	16
I.4.3.1. HAUPTERSCHLIEßUNG	16
I.4.3.2. Ruhender Verkehr	17
I.4.3.3. Fuß- und Radwegesystem	18

I.4.4.	VERSORGUNG: private, kommunale u. technische Infrastruktur	18
I.4.5.	ENTWÄSSERUNG	18
I.4.6.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	18
I.4.7.	IMMISSIONSSCHUTZ	20
I.4.7.1.	Lärmimmissionsschutz	20
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	23
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	23
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	24
I.5.3.	BAUWEISE	26
I.5.4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	26
I.5.5.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN	26
I.5.6.	NEBENANLAGEN	27
I.5.7.	ABSTANDSFLÄCHEN	27
I.5.8.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	27
I.5.9.	WERBEANLAGEN	28
I.5.10.	EINFRIEDUNGEN	28
I.5.11.	IMMISSIONSSCHUTZ	28
I.5.12.	PFLANZFESTSETZUNGEN (soweit nicht in „Grünflächen“ dargelegt)	29
I.5.13.	MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	30
I.5.14.	KENNZEICHNUNGEN	30
I.5.15.	VERKEHRSFLÄCHEN	31
I.5.16.	GRÜNFLÄCHEN	31
I.5.17.	FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	32
I.6.	UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG / Zusammenfassung saP	32
I.7.	BETEILIGUNGEN	33
I.7.1.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:	33
I.7.2.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB	34
I.7.3.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	35
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG	35
I.8.8.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG (Inhalt)	36
I.9.	BODENORDNERISCHE MASSNAHMEN	37
I.10.	KOSTEN	37

ANLAGEN

Fachgutachten:

- saP (Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, Nürnberg vom 22. Juli 2009)
- Lärmgutachten (ifb Eigenschenk GmbH, Deggendorf / Bericht Nr. 16.09.1102 vom 04.06.2009 sowie Bericht Nr. 16.09.1102-2 vom 18.08.2009, ergänzende Stellungnahme mit Änderung vom 05.11.2009)
- Lärmtechnische Stellungnahmen SÖR vom 17.12.2009 und 26.01.2010

BEGRÜNDUNG

**zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4583 „Willstraße“
für das Gebiet westlich der Willstraße, nördlich der Bärenschanzstraße, östlich des israelitischen Friedhofs und südlich der Fl. Nr. 66/2, Gmkg. Kleinweidenmühle**

I.1. ALLGEMEINES:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4583 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 des Bebauungsplanes sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Der Planungsbereich umfasst den Bereich der ehemaligen Kulturfeldkaserne auch sowie die angrenzenden Straßenflächen, für welche zurzeit Straßenplanungen erstellt werden.

Das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4583 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt werden (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und den Investoren über die durch die Realisierung der Planungen anfallenden Kosten und Maßnahmen geschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 04.12.2008 eingeleitet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 12.01.2009 bis 09.02.2009 statt.

Die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4583 aufgehobenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3510 sowie der einfachen Bebauungspläne (Baulinienpläne) Nr. 231 und Nr. 3401 sind in der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ dargestellt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Das langjährig weitgehend brachliegende und untergenutzte ca. 2 ha große Grundstück der ehemaligen Kulturfeldkaserne nördlich der Bärenschanzstraße und westlich der Willstraße wurde vom Freistaat Bayern im Zuge einer öffentlichen Ausschreibung im Jahr 2007 an einen Investor veräußert mit dem Ziel, die bestehenden untergeordneten Nutzungen aufzugeben und das Areal einer Nutzung - insbesondere zu Wohnzwecken - zuzuführen.

Auf der Grundlage von Gesprächen sowohl mit dem Grundstückseigentümer als auch mit potentiellen Investoren wurde seinerzeit von der Verwaltung die bauliche Entwicklung des Gesamtareals unter der Voraussetzung des Vorliegens eines tragfähigen Bebauungskonzeptes nach § 35 BauGB i.V.m. § 30 BauGB (Baulinienplan) in Aussicht gestellt. Zudem sollte der Abschluss vertraglicher Vereinbarungen (Übernahme Erschließung, Art, Maß und Realisierungszeiten einer Bebauung) zwingende Voraussetzung für Einzelgenehmigungen sein. Dies wurde dem Stadtplanungsausschuss in seiner Sitzung vom 22.07.2008 berichtet.

Da seinerzeit nur ein Bauantrag des Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Kindertagesstätte vorgelegt wurde, war die Umsetzung des Planungskonzeptes für das Gesamtareal nicht gewährleistet. Um jedoch eine Realisierung des Gesamtkonzeptes zu gewährleisten, ist es erforderlich, das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4583 durchzuführen und flankierende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Das ehemalige Kasernenareal wurde vom Freistaat Bayern am 27.07.2007 an einen Betreiber von Lebensmitteldiscountmärkten verkauft. Teilbereiche wurden zwischenzeitlich an Wohnungsbauinvestoren weiter veräußert.

Ziel des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4583 ist es, zur Aktivierung des vorhandenen Baulandpotentials zeitgemäße Randbedingungen und die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung von Wohnbebauung für weite Teile der Bevölkerung incl. der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Die Lage des Areals im Stadtgebiet am Rande des durch gründerzeitliche Bauten der Stadterweiterungen um 1900 geprägten Gostenhof ist gekennzeichnet durch seine Nähe zur Innenstadt, zur Entwicklungsachse Fürther Straße und zum Naherholungsraum der Pegnitz. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch IV - VIII -geschossige Blockrand-, Zeilen- und Punktbebauung überwiegend mit Wohnnutzung.

Das Planungsgebiet bildet die Nahtstelle zwischen der Gründerzeitbebauung mit massiver Verdichtung südlich der Bärenschanzstraße sowie dem Geschoßwohnungsbau aus der Nachkriegszeit nördlich und östlich des Areals.

Auf dem ca. 2 ha großen Grundstück bietet sich die Chance zur Weiterentwicklung des Stadtteils auf der Grundlage eines durchgängigen städtebaulichen wie architektonischen Konzeptes: Neben zeitgemäßen Wohnformen können wohngebietsverträgliche Nutzungen wie baulich integrierter - auch kleinteiliger - Einzelhandel sowie Einrichtungen sozialer Infrastrukturbedarfe realisiert werden. Alternativ zur vorherrschenden Blockrandbebauung ist ein eigenständiges zeitgemäßes städtebauliches Konzept für das Quartier wünschenswert: Aufbauend auf ein zeilenförmiges Baukonzept könnten hier besondere urbane Wohnformen z.B. in Form von Stadthäusern umgesetzt werden.

Gostenhof und hier insbesondere das Gebiet nordöstlich der Fürther Straße unterliegt insgesamt einer positiven Entwicklung: Aktuelle Vorhaben im Bereich der Bärenschanzstraße (ehem. Reithalle, Wohnen und Pflege westlich des israelitischen Friedhofs, etc.) schaffen Wohnraum im gehobenen Segment. Ergänzende Infrastruktureinrichtungen werden geschaf-

fen (Einzelhandel, Theater, Sporthalle Dürer-Gymnasium). Anfragen diverser Bauträger bzw. Investoren bestätigen diese positive Entwicklung. Auch die abgeschlossene Stadterneuerung für das Gebiet südlich der Fürther Straße hat insgesamt positive Impulse hervorgerufen mit einem sich verstärkenden Wechsel der Bevölkerungsstruktur. Langfristige Impulse für den gesamten Stadtteil werden auch in Verbindung mit dem Umstrukturierungsprozess auf den Bahnflächen an der Neuen Kohlenhofstraße in Richtung Dienstleistungspark mit Grünflächen, auf dem ehemaligen Möbel-Quelle-Areal sowie durch das Stadtumbaugebiet Nürnberg West erwartet.

Für Teilbereiche des Areals wurden aufgrund einer historischen Nutzungsrecherche Bodenkontaminationen (neun Bombenrichter aus dem 2. Weltkrieg) festgestellt, die ggf. sondiert werden müssen.

Beachtlich ist der erhaltenswerte Baumbestand.

Chronologie der Gebietsentwicklung

Die erstmalige Bebauung des Grundstückes erfolgte ca. um 1880 als Erweiterung der östlich gelegenen Bärenschanzkaserne als „Kulturfeldkaserne“. In der Nachkriegszeit war das Areal für die Erweiterung der Justizvollzugsanstalt vorgesehen und sollte daher freigehalten werden. In der Folgezeit wurde die Fläche von verschiedenen Reparaturbetrieben, einer Eisenwarenhandlung mit Verzinnerei und Verzinkungsanlagen, Farbenfabrik, Akkumulatorenwerk sowie diverser Speditionen genutzt.

Zwischen 1976 und 1984 wurden alle Gebäude mit Ausnahme der ehemaligen Stallungen und des Gebäudes Bärenschanzstraße 34 abgerissen.

Bis Ende 2007 wurde das noch bestehende Kasernengebäude durch einen Getränkehandel und als Abstellräume genutzt. Die Freiflächen waren an verschiedene Unternehmen vermietet (Lager- und Abstellflächen, vor allem als Abstellfläche für Campingfahrzeuge).

Ein Einzelgebäude im Südwesten des Planungsgebietes wurde von einer Schreinerei als Werkstatt verwendet.

Aktuell wird das Areal der Kaserne nicht genutzt und liegt brach.

I.3.1. BESTANDSANALYSE

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtgebietes im Stadtteil Gostenhof, Gemarkung Kleinweidenmühle und umfasst eine Fläche von ca. 2,47 ha (incl. Verkehrsflächen). Der Geltungsbereich grenzt mit drei Seiten an Wohngebiete. Die westliche Grenze bildet der Friedhof der israelitischen Kultusgemeinde KdöR.

Das Gelände ist nahezu eben. Die Geländeoberkante befindet sich im Mittel bei 304,20 NN

Grund- und Schichtenwasser wurde bis zu einer Tiefe von ca. 3,60 m (s. Bodengutachten) unter Geländeoberkante nicht angetroffen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist Richtung Norden zur Pegnitz.

Stadtklimatisch wird das Planungsgebiet als Gebiet mit thermischer Belastung im Sommer bewertet (ABSP).

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen u. städtebauliche Gestalt

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch überwiegende Wohnnutzung und gestaltet sich sehr heterogen (Blockrand-, Zeilen- und Punktbebauung). Sie staffelt sich wie folgt:

- im Süden III- bis V-geschossig, z.T. aus der Gründerzeit
- im Westen I-geschossig, westlich des israelitischen Friedhofs IV-geschossig

- im Norden III-geschossig und im Nordosten VIII-geschossig
- im Osten V-geschossig.

Die nähere Umgebung ist im Westen und Norden geprägt durch größere Grünbereiche (israelitischer Friedhof mit Baumbestand sowie das Naherholungsraum der Pegnitz).

Auf dem ehemaligen Kasernenareal selbst befand sich alter Gebäude- und Baumbestand. Die I-geschossige Blockbebauung entlang der Bärenschanzstraße im Süden (ehem. Belagsschmiede), der Willstraße im Osten (ehem. Stallungen) und Norden sind Reste der ehemaligen Kulturfeldkaserne aus dem Jahr 1880.

Die bisherigen Nutzungen aus diversen Kleingewerbebetrieben (Getränkemarkt, Lager- und Abstellflächen) wurden aufgegebenen. Das Gelände liegt derzeit brach. Die Gebäude sind mittlerweile alle abgerissen.

Von dem ca. 19.834 m² (Fl.Nr. 66, Gmkg. Kleinweidenmühle) großen ehemaligen Kasernenareal sind große Bereiche geschottert bzw. asphaltiert. Eine ca. 4.000 m² große Ruderalfläche befindet sich in zentraler Lage.

I.3.1.3. Verkehr/Verkehrliche Erschließung

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die stark frequentierte Willstraße und die Bärenschanzstraße gut an die Hauptverkehrsstraßen angebunden.

Die Anschlussstellen Westring bzw. Rothenburger Straße des Frankenschnellweges (A 73) befinden sich in 1,2 bzw. 1,7 km Entfernung.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnlinie 1 / Haltestellen Bärenschanze sowie Gostenhof sowie über die Buslinie 34 / Haltestelle Gostenhof West an der Fürther Straße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Über diese ÖPNV-Anbindungen sind sowohl die Altstadt als auch der Hauptbahnhof in bis zu 8 Minuten erreichbar.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion

Die unversiegelten Freiflächen sind mit Gehölzen überstellt sowie mit ruderaler Vegetation (im zentralen Bereich). Unter den vorhandenen Großgehölzarten (im Gelände verteilt) befinden sich vor allem Ahorn (Berg- und Spitz-Ahorn), Rosskastanie, Hainbuche, Robinie und Esche. Darunter fallen einige unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.

Das Untersuchungsgebiet wird als artenarm eingestuft. Den Lebensraum besiedeln vor allem Spezialisten als auch ökologisch anpassungsfähige Arten.

I.3.1.5. Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Der Gebäudebestand aus dem 19. Jhd. (Randbereichen zur Willstraße, Gebäude unmittelbar neben der Fläche des israelitischen Friedhofs an der Bärenschanzstraße) ist mittlerweile abgebrochen.

Die Fläche ist in Folge der über mehrere Generationen erfolgten Nutzungen stark anthropogen überprägt. Der anstehende Boden ist aufgefüllt und besteht aus Bauschutt, Ziegel und Schlacken. Teilweise besteht Schadstoffbelastung. Auf Teilflächen sind asphaltierte, bzw. geschotterte Straßen und Wegen vorhanden.

Auf dem überwiegenden Teil der Fläche hat sich eine Ruderalflur aus Gräsern, krautiger Vegetation sowie Moosen und Flechten angesiedelt. Die Fläche ist im Arten- und Biotopschutzprogramm nicht erfasst. Aufgrund der Ausgangssituation ist die Fläche artenarm und hat keine Bedeutung für seltene oder empfindliche Pflanzenarten.

Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich überwiegend um heimische Arten, die zu meist gepflanzt wurden. In der Baumbestandsaufnahme wurden mehrere Bäume als erhaltenswert eingestuft. Aufgrund der stark verdichteten Bauweise und der Unterbauung von Teilflächen durch Tiefgaragen, kann der vorhandene Bestand nicht erhalten werden.

I.3.1.6. Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet soll mit Wohnhäusern einschließlich der dazugehörigen Freiflächen, sowie einem Warenmarkt mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen überbaut werden. Durch die geplanten Baumpflanzungen im Planungsgebiet werden langfristig gleichwertige Gehölzstrukturen geschaffen.

I.3.1.7. Vorbelastungen: Altlasten, Lufthygiene, Lärm

Altlasten

Es wurden mehrere Altlastenerkundungen durchgeführt.

Für den Bereich der ehemaligen Kulturfeldkaserne wurde eine historische Nutzungsrecherche mit Darstellung altlastenrelevanter Teilbereiche vom 22.06.1999 durchgeführt.

Eine orientierende Untersuchung der Fa. Competenza GmbH vom Sept./Okt. 2003 sowie die Detailuntersuchung durch die Firma URS vom 03.03.2008 liegen vor. Es wurden Belastungen durch PAK, MKW, Schwermetalle und LHKW festgestellt. Ein akuter Handlungsbedarf wurde nicht gesehen.

In der historischen Recherche wird darauf verwiesen, dass bezüglich der Nutzungsgeschichte Unsicherheiten bleiben. So konnte z.B. der Standort der Akkumulatorenfabrik bzw. der Verzinnerei und Verzinkerei nicht konkret zugeordnet werden. Dies ist bei Erdarbeiten zu beachten und bei Auffälligkeiten ist ein Altlastensachverständiger hinzu zuziehen.

Bodenluftuntersuchungen aus den Jahren 2003 und 2008 ergaben ebenfalls keine bzw. geringfügige Prüfwertüberschreitungen für Wohnbauflächen nach BodenSchVO.

Im Auftrag des Investors wurde für den südöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes von der Fa. ifb Eigenschenk GmbH, Deggendorf, ein Bodengutachten/geotechnischer Bericht einschließlich Feld- und Laboruntersuchungen gem. DIN 4020 erstellt (18.12.2007). Die allgemeine Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden mittels 3 Bohrsondierungen und 3 Rammsondierungen untersucht. Dabei wurden leicht erhöhte Gehalte an PAK, Blei, Kupfer und Zink festgestellt. Auffüllungen wurden bis in eine maximale Tiefe von 1,20 m unter GOK festgestellt. Bis in eine Tiefe von ca. 3,60 m wurden kein Grund- bzw. kein Schichtenwasser angetroffen. Die Bohrungen und Proben gaben jedoch nur punktuelle Einblicke in den Boden, so dass hier lediglich von einer ersten Einschätzung des Gefahrenpotentials gesprochen werden kann. Aufgrund der vorgefundenen Belastungen bestehen erhöhte Anforderungen an Bau und Erdaushubmaßnahmen (so sind z.B. Tiefbaumaßnahmen in den Auffüllungsbereichen fachgutachterlich zu begleiten, in Bereichen sensibler Folgenutzungen (z.B. bei Kinderspielflächen) ist der Pfad Boden-Mensch ebenfalls fachgutachterlich zu bewerten.

Bzgl. der Versickerung von Regenwasser auf Altlastenverdachtsflächen sind für die Bereiche, an denen die Versickerung stattfinden soll - über das vorliegende geotechnische Gutachten der ifb Eigenschenk GmbH hinaus - weitergehende Erkundungen vorzunehmen.

Während des 2. Weltkrieges wurde die Fläche des Untersuchungsgebietes von neun Bomben getroffen (v.a. im Westen und Osten der Fläche). Kriegsrelevante Altlasten sind nicht auszuschließen.

Lärmschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die stark frequentierte Willstraße mit 12.200 Kfz/24h und im Süden an die Bärenschanzstraße mit 2.500 Kfz/24h an. Die Reutersbrunnenstraße weist im Bereich westlich der Willstraße 9.000 Kfz/24 h, östlich der Willstraße 2.000 Kfz/24 h auf. Der Lkw-Anteil bewegt sich tags zw. 3 und 6 %, nachts zw. 2 und 4 %,

Zur Analyse der Lärmimmissionsbelastungen des Planungsgebietes wurden von der Fa. ifb Eigenschenk GmbH (04.06.2009/18.08.2009) sowie von SÖR (17.12.2009 und 26.01.2010) schalltechnische Gutachten erstellt.

Aus diesen geht hervor, dass das Baugebiet auf Grund seiner Lage ausschließlich durch verkehrsbedingte Lärmemissionen vorbelastet ist.

Im Außenwohnbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag bei freier Schallausbreitung bis in eine Tiefe von ca. 100 m ab dem Fahrbahnrand der Willstraße überschritten. In der Nacht werden in den oberen Geschossebenen der geplanten Bebauung die Orientierungswerte um bis zu 15 dB(A) überschritten.

Lage der Immissionsorte:



Die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) betragen:

Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	IRW	L r,A	Überschreitung	IRW	L r,A	Überschreitung
	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]
KiTa EG	55,0	67,5	12,5		59,1	
KiTa OG1	55,0	67,5	12,5		59,1	
W1 s EG	55,0	67,5	12,5	45,0	59,1	14,1
W1 s OG1	55,0	67,7	12,7	45,0	59,3	14,3
W1 s OG2	55,0	67,6	12,6	45,0	59,2	14,2

W1 s OG3	55,0	67,4	12,4	45,0	59,0	14,0
	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
Immissionsort	IRW	L r,A	Überschreitung	IRW	L r,A	Überschreitung
	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]
W1 s DG	55,0	67,1	12,1	45,0	58,7	13,7
W1 n EG	55,0	68,2	13,2	45,0	59,8	14,8
W1 n OG1	55,0	68,5	13,5	45,0	60,1	15,1
W1 n OG2	55,0	68,5	13,5	45,0	60,1	15,1
W1 n OG3	55,0	68,3	13,3	45,0	59,9	14,9
W1 n DG	55,0	68,0	13,0	45,0	59,7	14,7

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Regional- und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4583 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken soll der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1). Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (östlicher Teilbereich) und Sonderbaufläche Justizvollzugsanstalt dargestellt; nachrichtlich übernommen ist der Hinweis als Verdachtsfläche für Bodenkontaminationen.

Die Darstellung als Sonderbaufläche Justizvollzugsanstalt ist durch die geplante Erweiterung der Justizvollzugsanstalt auf dem ehemaligen VAG-Areal an der Fürther Straße/Maximilianstraße als obsolet zu betrachten.

Weiterhin ist das Gebiet mit dem Symbol „Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen mit Verdacht auf erhebliche Belastung durch umweltgefährdende Stoffe“ gekennzeichnet.

Der Stadtteil, in dessen Bereich sich das Planungsgebiet befindet, ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Nürnberg (FNP) mit integriertem Landschaftsplan hinsichtlich der Versorgung mit Grünflächen als Defizitgebiet dargestellt, das durch den FNP nicht ausgeglichen wird. Bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen belegt der Planungsbereich Rang 6 der Dringlichkeitsstufe. Im Planungsbereich besteht ein Fehlbedarf von über 4,4 ha Spielfläche.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne

Im Planungsgebiet gelten die Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 231 festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken vom 23.02.1878 und Nr. 3401 durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken vom 10.12.1956. Die Regelungen der einfachen Bebauungspläne stellen sich als weitgehend überholt dar.

Im westlichen Planungsgebiet liegen planungsrechtliche Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes (Baulinienplan) Nr. 3510, der seit 21.05.1970 rechtsverbindlich ist, vor. Dieser setzt in dem entsprechenden Teilbereich Straßenverkehrsfläche fest.

Einzelheiten sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ ersichtlich. Alle bisherigen Festsetzungen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4583 außer Kraft.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben / Eingriffe gem. § 1a BauGB

Das Planungsgebiet wird aufgrund seiner Lage, Größe und derzeitigen Nutzung als „Außenbereich im Innenbereich“ gemäß § 35 BauGB eingestuft. Zur Förderung der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen wird von der Eingriffsregelung wegen 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Gesetzlich geschützte Gebiete (NSGs, LSGs, LBs, NDs oder WSGs) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet war in der Stadtbiotopkartierung von 1988 und im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nicht erfasst.

Allerdings ist der direkt im Westen angrenzende israelitische Friedhof sowie das Brauereigelände in der Biotopkartierung der Stadt Nürnberg mit der Biotop-Nr. N-184 erfasst. Die darin aufgeführten Arten des Baumbestandes lassen sich teilweise auch auf der Fläche des Untersuchungsgebietes finden. Faunistische Aussagen liegen nicht vor.

Auf Grund des potentiellen Vorkommens streng geschützter Arten nach Bundesartenschutzverordnung im Planungsgebiet wurde vom Grundstückseigentümer eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Denkmäler und Bodendenkmäler vorhanden. Der westlich angrenzende israelitische Friedhof ist mit der Nr. 1745 in der Denkmalliste der Stadt Nürnberg aufgeführt.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Die notwendigen Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Bereich der Fürther Straße vorhanden. Die Nahversorgungssituation wird durch den Neubau eines SB-Warenmarktes zusätzlich verbessert.

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Hort sind im Einzugsbereich von ca. 400 - 450 m vorhanden, die Volksschule Reutersbrunnenstraße ist ca. 380 m entfernt.

Der zusätzliche Bedarf an Kinderrippen-, Kindergarten- und Hortplätzen aufgrund der Neubautätigkeit wird in den bestehenden Einrichtungen bzw. in der neu zu errichtenden Kindertagesstätte im Planungsgebiet gedeckt.

Das Naherholungsgebiet Pegnitztal befindet sich in ca. 450 m Entfernung. Die Parkanlage mit Spielplatz Veit-Stoß-Platz ist ca. 250 m entfernt.

Entwässerungstechnisch ist das Planungsgebiet durch Mischwasserkanäle in der Bärenschanz-, Will- und Reutersbrunnenstraße (DN 500 B) erschlossen. Diese sind jedoch nur begrenzt aufnahmefähig (siehe auch Punkt I.4.5). Durch geeignete Maßnahmen ist die Entwässerung sicher zu stellen.

I.3.3.2. Einzelhandelsgutachten

Entsprechend Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept der GfK von 2001/02 (AfS/RWA 22.10.2003) liegt der geplante SB-Warenmarktstandort am nördlichen Rand knapp außerhalb des D-Zentrums Gostenhof (Fürther Straße). Der neue SB-Marktstandort soll einen vorhandenen Standort (Fa. Norma) in der Fürther Straße 62 ersetzen, der dort in nicht mehr zeitgemäßer Form (kaum Parkplätze, schwierige Anlieferung, nur ca. 400 m² Verkaufsfläche) untergebracht ist.

Die in der Umgebung des Planungsgebietes vorhandene Einzelhandelsstruktur konzentriert sich entlang der Fürther Straße. Insgesamt ist das D-Zentrum geprägt durch eine eingeschränkte Funktionserfüllung und geringe Entwicklungsperspektiven. Dies trifft auch auf den Altstandort des Lebensmittel-Discounters an der Fürther Straße zu, der nun verlagert werden soll.

Der geplante Neubau eines Lebensmittel-Discounters mit Sortimentserweiterung an der Ecke Bärenschanzstraße/Willstraße soll daher den unmittelbar benachbart liegenden Altstandort ablösen.

Das Vorhaben übt auf die Funktionsfähigkeit dieses und anderer innerstädtischer Zentren bzw. zentraler Versorgungsbereiche in den umliegenden Stadtteilen (C-Zentrum Plärrer, D-Zentrum Johannisstraße, Admira-Center Fürther Straße) sowie von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Streulage in diesen Stadtquartieren kaum eine oder keine beeinträchtigende Wirkung aus. Dies gilt auch für den Fall einer Nachnutzung des dann aufgegebenen Discounter-Altstandortes durch nahversorgungsrelevante oder andere Einzelhandelssortimente, da dessen Verkaufsfläche lediglich 400 m² beträgt, nicht erweiterbar ist und der Altstandort aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort mit diesem funktional eine Versorgungseinheit bildet.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wertet einen bestehenden, zwischen dem C-Zentrum Plärrer und der mit dem C-Zentrum Plärrer funktional vergleichbaren Streulagenstandort mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu einem modernisierten kleineren Nahversorgungsschwerpunkt auf und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt einer wohnortnahen und auf Dauer gesicherten Nahversorgungsstruktur in diesem Stadtquartier. Die städtebauliche Zielsetzung einer Gebietsentwicklung schwerpunktmäßig als Wohngebiet mit ergänzender Nahversorgung und integrierter Kindertagesstätte wird damit erreicht.

I.3.3.3. Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Bauflächen im Planungsgebiet ist im Eigentum von drei Investoren/Bauträgern. Lediglich die Verkehrsflächen sind in städtischem Eigentum.

I.4. PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN

I.4.1. KONZEPT

Die geplante Bebauung an der Willstraße wird einen Lückenschluss innerhalb von bestehenden Baugebieten darstellen.

Die städtebauliche Zielsetzung ist eine Weiterentwicklung schwerpunktmäßig als Wohngebiet. Insgesamt sind ca. 135 Wohneinheiten vorgesehen.

Das Planungskonzept sieht eine Mischung aus Geschosswohnungsbau (ca. 108 Wohneinheiten) und Einfamilienhausbebauung (ca. 27 Reihen-/Stadthäuser) vor.

Nördlich der Fürther Straße ist die Bebauung zunächst durch Blockrandbebauung geprägt. Weiter nach Norden löst sie sich zu Zeilenbebauung auf, um an der Reutersbrunnenstraße in

eine Bebauung mit Punkthäusern überzugehen. Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle der drei Bebauungsformen. Hier ist im Grundsatz eine Bebauungsstruktur in Form einer zeilenförmigen Gebäudestellung vorgesehen, die gut zwischen den angrenzenden Quartieren vermittelt.

Im westlichen Teilbereich des Areals bis zum Anschluss an den israelitischen Friedhof ist eine den heutigen Wohnbedürfnissen angepasste Wohnbebauung in Form von bis zu III-geschossigen Stadthäusern vorgesehen. Die Ost-West ausgerichteten Zeilen haben jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit südorientierter Dachterrasse. Diese Bebauung kann insbesondere Familien anziehen.

Gegenüber der geschlossenen Blockrandbebauung der Gründerzeit in der Bärenschanzstraße ist die Dachterrasse der Stadthäuser auf die straßenabgewandte Seite orientiert, um so die Bärenschanzstraße mit vollen drei Geschossen zu fassen und einen zusätzlichen Ruhebereich auf der straßenabgewandten Seite zu bieten. Die strikte Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, solare Energie nutzen zu können.

Entlang der Stichstraße sind die Carports senkrecht zu den Hauszeilen aufgestellt und fassen somit die Freiräume zwischen den Hauszeilen, was Intimität schafft.

Das städtebauliche Leitbild Zeilenbebauung wird auch im nördlichen Teilbereich des Areals fortgesetzt. Die Nord-Süd-gerichteten Zeilen (4 parallele Riegel) öffnen sich zur bestehenden Bebauung im Süden und Norden, schaffen einen offenen Übergang zur nördlich angrenzenden gestaffelten bis zu VIII-geschossigen Zeilen- und Punktbebauung und tragen somit zur Durchlässigkeit des neuen Stadtquartiers wesentlich bei. Daneben dient der östliche Riegel zur Abschirmung des Verkehrslärms von der Willstraße.

Die vorhandene Höhenentwicklung im Bereich der Willstraße, die überwiegend aus V-geschossiger Bebauung besteht, wird im Bereich des Geschosswohnungsbaus (IV+Terrassengeschoss) aufgenommen. Für den Geschosswohnungsbau ist vom Investor die Unterbringung geförderten Wohnungsbaus mit 2- bis 5 Zimmer-Wohnungen angedacht. Für die Erdgeschoßwohnungen sind Mietergärten vorgesehen.

Zum anderen wird auch im Kreuzungsbereich Willstraße/Bärenschanzstraße die Geschossbebauung fortgesetzt durch eine integrierte Einzelhandelsnutzung mit darüber liegender Kindertagesstätte: Die geplante I-/II-geschossige Bebauung entspricht hier in der Höhenentwicklung aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen aus Einzelhandel und Kindertagesstätte der angrenzenden IV-geschossigen Bebauung.

In Verbindung mit dem erdgeschossig eingeschobenen und damit baulich integrierten Riegel der Einzelhandelsnutzung wird hinsichtlich Baumasse und -höhe eine städtebaulich gewünschte Betonung des Kreuzungsbereiches Willstraße/Bärenschanzstraße erzielt. Darüber hinaus wirkt der erdgeschossig eingeschobenen Riegel der Einzelhandelsnutzung als Abschirmung der einzelhandelsbezogenen Stellplätze gegenüber der bestehenden Bebauung an der Bärenschanzstraße.

Im zugrunde liegenden Konzept sind private Stellplätze überwiegend zentral vorgesehen.

Von den Investoren liegen konkrete Planungsabsichten vor

Masterplan Grün

Um die Qualität des neuen Stadtquartiers zu gewährleisten wurden die gestalterischen und grünordnerischen Eckpunkte in einem Masterplan Grün 06 festgelegt, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird.

Dieser trifft Aussagen zur Erschließung, zu Freiflächen, Begrünungsmaßnahmen sowie zu Nebenanlagen.

So kann sichergestellt werden, dass zusammen mit der geplanten baulichen Verdichtung qualitätvolle Freiflächen ermöglicht werden.

Erschließung



-  öffentliche Strasse/Wege
-  private Strasse/Wege
-  Stellplatz
-  Carport
-  Tiefgarage
-  Achsen / Durchlässigkeit

Grün



-  öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche
-  Dach extensiv begrünt
-  Dachgarten mit Spielfläche teilweise intensiv begrünt Vegetationstragschicht 40cm

Nebenanlagen



-  öffentliche Bereiche
-  private Bereiche
-  halb-öffentliche Bereiche
-  Nebenanlage - Müll
-  Nebenanlage - Gartengeräte
-  Nebenanlage - Parken

I.4.2. NUTZUNG

I.4.2.1. Art der Nutzung/ Flächenaufteilung

Das Planungskonzept sieht eine Untergliederung in Sondergebiet sowie in mehrere Wohnbauflächen mit unterschiedlich großen Flächenanteilen und Bebauungsformen vor. Im Bereich des Sondergebiets soll ein Lebensmittelmarkt mit kleineren Läden im EG und im OG eine Kindertagesstätte mit Freispielfläche realisiert werden.

Im Bereich mit Geschosswohnungsbau soll frei finanziierter Mietwohnungsbau realisiert werden, ebenso auf 2/3 der für Reihenhausbebauung vorgesehenen Fläche. Diese Flächen wurden mittlerweile an eine große Versicherungsgesellschaft als Gesamtinvestor veräußert. Für die Bauflächen mit Reihenhausbebauung ist keine Realteilung vorgesehen, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vollzogen.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig festgesetzt, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Zuwege zu den Reihenhäusern, die Abfallsammelplätze sowie die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenhöfen sowie die Heizungsanlage gehören der Eigentümergemeinschaft. Das heißt, alle Eigentümer tragen die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum, um das sich der eigens eingesetzte Verwalter im Hinblick auf die Pflege und ordnungsgemäße Instandhaltung kümmert.

Planungsgebiet insgesamt ca. 24.900 m², davon:

Allgemeines Wohngebiet		11.500 m ²
davon RH-Bebauung	4.200 m ² /	GWB 7.300 m ²
Sondergebiet / „Läden/KiTa“		5.600 m ²
davon Private Grünfläche	400 m ²	
Öffentliche Grünfläche		1.060 m ²
Straßenverkehrsfläche		6.800 m ²
davon verkehrsberuhigter Bereich	660 m ²	

I.4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bestand der umliegenden Bebauung. Insbesondere im Bereich der gründerzeitlichen Blockrandbebauung südlich der Bärenschanzstraße liegt die Dichte deutlich über den zulässigen Werten der BauNVO. Die innerstädtische Wohnlage in zentraler Lage erfordert ein gewisses Maß der Verdichtung. Das entspricht der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die gut erschlossene Lage soll möglichst effektiv genutzt werden.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen, über eine verkehrsberuhigte Stichstraße sowie über Eigentümerwege und Privatwege. Gebietsfremder Fahrverkehr soll weitgehend aus dem Baugebiet ferngehalten werden.

I.4.3.1 Haupterschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die bereits vorhandenen, zum Teil noch entsprechend auszubauenden Straßen Bärenschanzstraße und Willstraße. Im Bereich der Willstraße ist zur Erschließung des Lebensmittelmarktes eine Abbiegespur vorgesehen. Die Straßenplanung wird vorbereitet. Öffentliche Senkrecht- und Längsstellplätze werden sowohl in der Bärenschanz- als auch in der Willstraße bereitgestellt, um den vorhandenen Parkdruck im Quartier zu lindern.

Der Bereich der Einfamilienhausbebauung wird mit einer öffentlichen verkehrsberuhigten Stichstraße an die Bärenschanzstraße angebunden. Hierüber werden ca. 27 Wohneinheiten erschlossen. Diese Erschließungsstraße endet nach ca. 75 m mit einer Kehre.

Die Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche/verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die Aufenthalts- und Erschießungsfunktion der Mischfläche soll durch geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen deutlich herausgebildet werden.

Ein geplanter Gehweg ermöglicht von hier aus eine Verbindung nach Westen zur Willstraße. Die Wegeverbindung wurde so gewählt, dass optional eine künftige Verbindung auch nach Norden Richtung Pegnitztal möglich ist.

I.4.3.2 Ruhender Verkehr

Im zugrunde liegenden Konzept sind private Stellplätze überwiegend zentral vorgesehen. Für die Einfamilienhausbebauung erfolgt der Stellplatznachweis in Form von Carports oder Stellplätzen entweder gesammelt im Baugebiet in Form eines „Garagenhofes“ bzw. gesammelt entlang der verkehrsberuhigten Stichstraße in Form von Senkrechtstellplätzen.

Die Zu- und Abfahrt für die Tiefgaragen im WA 2 und WA 3 erfolgt ausschließlich nach Norden über die Willstraße.

Auf die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) vom 14. Dezember 2007 der Stadt Nürnberg wird insgesamt verwiesen.

Für den Bereich der Reihenhausbauung werden 27 Carports sowie 6 Stellplätze errichtet. Für den Bereich der Geschosßbebauung sind für 108 Wohneinheiten ca. 119 private Stellplätze vorgesehen, davon 99 in einer Tiefgarage. 20 Privatstellplätze werden oberirdisch geschaffen incl. 9 zusätzlicher Besucherstellplätze.

Um gebietsfremden Fahrverkehr weitgehend aus dem inneren Wohngebiet fernzuhalten, werden ca. 35* öffentliche Stellplätze für Besucher in der Bärenschanzstraße in der in Form von Senkrechtbuchten sowie ca. 5* öffentliche Stellplätze in der Willstraße für Besucher in Form von Längsparkbuchten eingeplant. Diese dienen gleichzeitig als Ersatz für die durch den Straßenumbau entfallenen Parkmöglichkeiten entlang der nördlichen Straßenseite. Weitere ca. 2 öffentliche Stellplätze für Besucher werden in der neuen verkehrsberuhigten Wohnstichstraße im Bereich der Kehre geschaffen.

** betrifft die dem Baugebiet zugewandte Straßenseite*

Nach dem städtebaulichen Konzept entfallen auf 135 Wohneinheiten ca. 40 öffentliche Stellplätze, davon 35 entlang der Bärenschanzstraße und 5 an der Willstraße und im Wohngebiet. In der überschlägigen Kalkulation sind bei einem Stellplatz je Wohneinheit 135 Stellplätze zu erwarten. Damit entfällt rechnerisch auf jeweils drei private Stellplätze ein öffentlicher Stellplatz, was ein ausreichend dimensioniertes Parkraumangebot darstellt, insbesondere da ein Überangebot an privaten Besucherstellplätzen vorgehalten wird. Unter Berücksichtigung bestehender und genutzter Stellplätze entlang der Bärenschanzstraße entfallen rechnerisch auf jeweils vier private Stellplätze ein öffentlicher Stellplatz, Diesen Anforderungen wird bei dem derzeitigen Planungskonzept hinreichend Rechnung getragen.

Aufgrund der hervorragenden Anbindung des Planungsgebiets an den öffentlichen Nahverkehr ist eine Reduzierung der herzustellenden Parkplätze im Bebauungsplan anzustreben.

Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel/KiTa“ sollen entsprechend der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) lediglich 90 % der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück real hergestellt werden zugunsten einer stärkeren Durchgrünung des Baugrundstücks.

I.4.3.3 Fuß- und Radwegesystem

Das Konzept ist so angelegt, dass eine Durchlässigkeit über das Gebiet hinaus gewährleistet ist. Um die öffentlichen Nutzung und eine Durchwegung des Planungsbereichs zu gewährleisten, sind darüber hinaus die in den Bereichen der Bauflächen vorgesehenen Wegeverbindungen auf einer Breite von 2,50 m dinglich zu sichern.

Durch das neue Wegenetz ist das Planungsgebiet an das bestehende Straßennetz angebunden, außerdem wird eine Option für eine Anbindung nach Norden an das angrenzende Naherholungsgebiet Pegnitztal gesichert.

I.4.4. VERSORGUNG: private, kommunale u. technische Infrastruktur

Für die Bauflächen mit Reihenhausbebauung werden Abfallsammelstellen in Form von privaten Gemeinschaftsflächen angeordnet. Die erforderlichen Abfallsammelstellen werden gemäß den Anforderungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (AbfallwirtschaftsS - AbfS) dimensioniert und entlang der öffentlichen Erschließungsstraße platziert.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

I.4.5. ENTWÄSSERUNG

Entwässerungstechnisch ist das Planungsgebiet durch Mischwasserkanäle in der Bärenschanz-, Will- und Reutersbrunnenstraße (DN 500 B) vollständig erschlossen. Das Schmutzwasser ist in die vorhandenen Mischwasserkanäle einzuleiten.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (fehlendes Vorflutgewässer) ist bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung eine Trennkanalisation nicht möglich. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal in der Bärenschanzstraße ist aus hydraulischen Gründen ebenfalls nicht möglich.

Die geringe Abflussleistung der bestehenden Kanäle (Einleitmenge Willstraße max. 70 l/s / Bärenschanzstr. max. 15 l/s) macht es dringend notwendig, Regenwasser zur Versickerung zu bringen. Bei nachgewiesener unzureichender Versickerungsmöglichkeit ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation in der Willstraße unter Beachtung der o.g. Einleitbegrenzungen möglich (siehe hierzu auch Punkt I.5.16).

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurden von der Fa. Pongratz Entwässerungskonzepte sowohl für Versickerung als auch für einen Stauwasserkanal entwickelt. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Versickerung des Niederschlagswassers die Vorzugsvariante. Ist dies nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, ist eine Regenrückhaltevorrichtung vorzusehen.

Das Entwässerungskonzept wird im städtebaulichen Vertrag detailliert, auch planerisch, beschreiben und abgesichert sein.

Schutzräume von Kanalbauwerke auf Privatgrund werden über Dienstbarkeiten abgesichert. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen wird im Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren definiert

I.4.6. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Ziel der Grünordnung ist die Entwicklung eines ausreichend mit Grün versorgten Wohn- und Sondergebietes im dicht bebauten Stadtbereich.

Um dies zu erreichen werden Bäume und Gehölzstreifen zur Gliederung und Einfassung insbesondere der Stellplatzanlage des Sondergebiets, im Bereich der öffentlichen Grünfläche, entlang der Bärenschanzstraße und Willstraße zur Aufwertung des Ortsbildes sowie als Übergang zum westlich angrenzenden Friedhof und nördlich angrenzender Wohnbebauung festgesetzt.

Eine angemessene Eingrünung des Lebensmittelmarkts mit Kinderhort, sowie der zugehörigen Stellplätze wird durch die Neupflanzung von Bäumen im Parkplatzbereich und der Baumreihe im Norden des Parkplatzes im Übergangsbereich zu der benachbarten Wohnbebauung erreicht. Die Begrünung der Stellplätze im Sondergebiet ist darüber hinaus durch die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg geregelt. Darüberhinaus wird durch Festsetzungen bezüglich des zu begrünenden Grundstücksanteils sowie Dach- und Fassadenbegrünung eine weitere Durchgrünung erreicht.

Die privaten Grünflächen der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen, sowie zur Erhaltung der klimaregulierenden Funktionen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der durch Tiefgaragen unterbauten Freiflächen sicher zu stellen, ist die Dicke der Vegetationstragschicht mit 80 cm festgesetzt. Dies gewährleistet, dass Kleinbäume und Großsträucher gepflanzt werden können und dadurch eine brauchbare Begrünung der Freiflächen des Geschosswohnungsbaus stattfinden kann. Darüber hinaus ist die private gärtnerische Nutzung von Teilflächen möglich, ohne dass die Gefahr des Auftretens von Schäden an der Dachdichtung gegeben ist.

Die Maßnahmen zur Fassadenbegrünung werden festgesetzt, um die Baukörper einzugrünen und gestalterisch in das Baugebiet einzubinden.

Um die Versiegelung, die durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird, zu kompensieren, werden die Nebenanlagen/Müllhäuschen sowie die Dächer der Carports im WA 1 begrünt.

Zur Förderung des Grundwasserhaushaltes soll das gesamte Regenwasser der befestigten Flächen und Dachflächen versickert werden.

Die Sicherung der Qualitätsstandards erfolgt gemäß Masterplan Grün 05 im städtebaulichen Vertrag.

Gebot der Vermeidung; Verminderung

Es wird ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB und eine Bilanzierung des Eingriffs findet nicht statt.

Maßnahmen zur Vermeidung sind aber auch dann zu behandeln, wenn ein Ausgleich nach § 1a BauGB nicht durchgeführt wird, aber nach § 21 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben ist.

Da die vorhandenen Gehölze nicht erhalten werden können, beziehen sich die Vermeidungsmaßnahmen ausschließlich auf die Versickerung von Niederschlagswässern. Die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung und die Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sollen die Auswirkungen der Versiegelung von Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt reduzieren.

Durch die geplanten privaten und öffentlichen Grünflächen und deren Ausstattung mit Gehölzen und anderen Pflanzen, entstehen mittelfristig wieder Lebensräume für weniger stör anfällige und in der Stadt weit verbreitete Tierarten (v.a. häufig vorkommende Vögel).

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm, insbesondere durch die Willstraße, erheblich mit Lärm vorbelastet. Zur Konzeption des Lärmimmissionsschutzes wurden umfassende schallimmissionstechnische Untersuchungen durchgeführt und ausgewertet. Folgende Verkehrsbelastungen wurden den Prognosen zugrunde gelegt:

DIN 18 005, Schallschutz im Städtebau

Art der baulichen Nutzung	Orientierungswerte in dB(A) Tag / Nacht	
	Verkehrslärm	Gewerbelärm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 / 45	55/40
Sondergebiete, je nach Nutzungsart	45 - 65 / 35 - 65	45 - 65 / 35 - 65

Tabelle: Orientierungswerte DIN 18005

Nach der DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Anhaltswerte bzw. Richtwerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, denn *"In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte nach DIN 18005 oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."*

(Ziffer 1.2. des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1, Mai 1987)

In der Abwägung ist darauf abzustellen, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Erhöhte Orientierungswerte sind bei schutzmindernden Lärmvorbelastungen durchaus möglich.

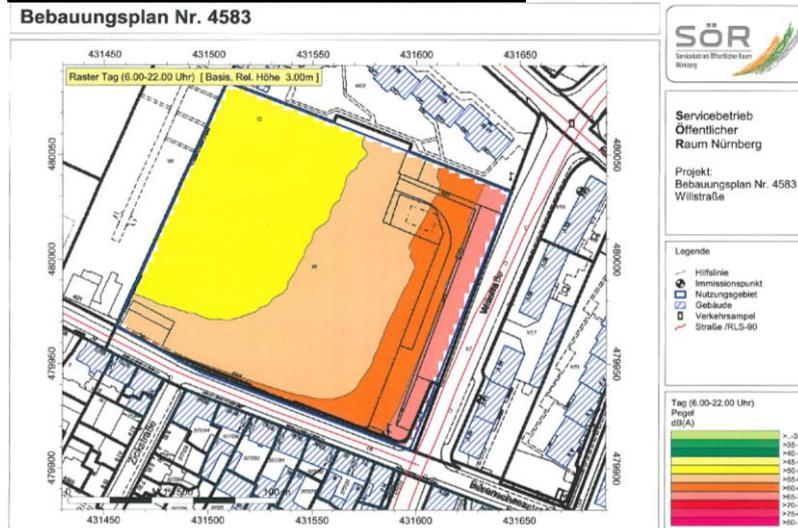
Verkehrslärmimmissionen

Straße	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV in	maßgebender LKW-Anteil in % Tag/Nacht
Reutersbrunnenstraße, westl. Willstraße	9.000 Kfz/ 24 h	4 %/ 3 %
Reutersbrunnenstraße, östlich Willstraße	2.000 Kfz/24 h	3 %/ 2 %
Willstraße	12.200 Kfz/24 h	6 %/ 4 %
Bärenschanzstraße	2.500 Kfz/24 h	3 %/ 2 %

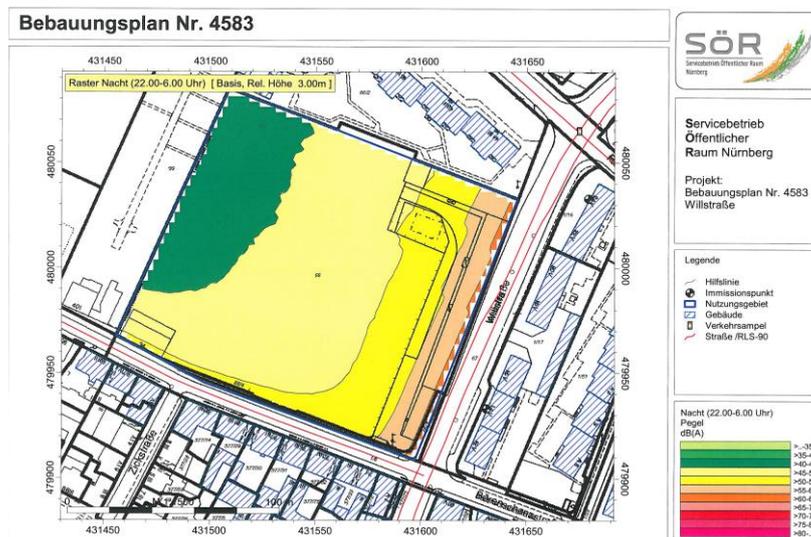
Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf o.g. Straßen wird mit VPKW/LKW = 50 km/h berücksichtigt. Die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen (nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton, Splittmastixasphalt) beträgt $D_{\text{stro}} = 0$ dB.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der geltenden Regelwerke berechnet.

Lageplan freie Schallausbreitung (TAG)



Lageplan freie Schallausbreitung (NACHT)



Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Bei freier Schallausbreitung treten Überschreitungen des Orientierungswerts im Plangebiet am Tag bis in eine Tiefe von ca. 85 m und in der Nacht bis in eine Tiefe von ca. 100 m auf.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem Planungsziel der Reaktivierung brachliegender Flächen können die notwendigen Mindestabstände zur Einhaltung der Werte nach DIN 18005 zur Verkehrsquelle nicht eingehalten werden. Dies wäre auch städtebaulich nicht sachgerecht.

Untersuchung SÖR vom 17.12.2009:

Es wurden für die Immissionsorte der lärmzugewandten Seite für die Tag- als auch Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete prognostiziert. Die Überschreitungen betragen am Tag bis zu 13 dB(A), in der Nachtzeit bis zu 15 dB(A).

Somit werden sowohl die DIN 18005-Werte (55/45 dB(A)) als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) überschritten. Durch entsprechende Auswahl der Asphaltart („Flüsterasphalt“) können die Pegel um etwa 3 dB gesenkt werden. Es verbleiben aber Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 von 10 dB(A) tagsüber und 12 dB(A) nachts.

In dicht besiedelten Innenstadtlagen sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Problembewältigung regelmäßig aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Im innerstädtischen Bereich stehen dem vor allem das Ziel der Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung entgegen; Diese Form der Bebauung macht das innerstädtische Wohnen aus, sorgt für soziale Kontrolle und entspricht der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Unzumutbarkeitsschwelle für allgemeine Wohngebiete auf den Außenbereichen der Lärm zugewandten Seiten werden daher als vertretbar erachtet und als bestehende Vorbelastung im Gebiet hingenommen.

Ein wirksamer Lärmschutz im Geltungsbereich kann im SO sowie im WA 2 nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen erzielt werden. Auf dem Lärm zugewandten Seiten der Gebäuderiegel soll durch Ausbildung so genannter Lärmschutzgrundrisse auf schutzbedürftige Aufenthaltsräume verzichtet werden.

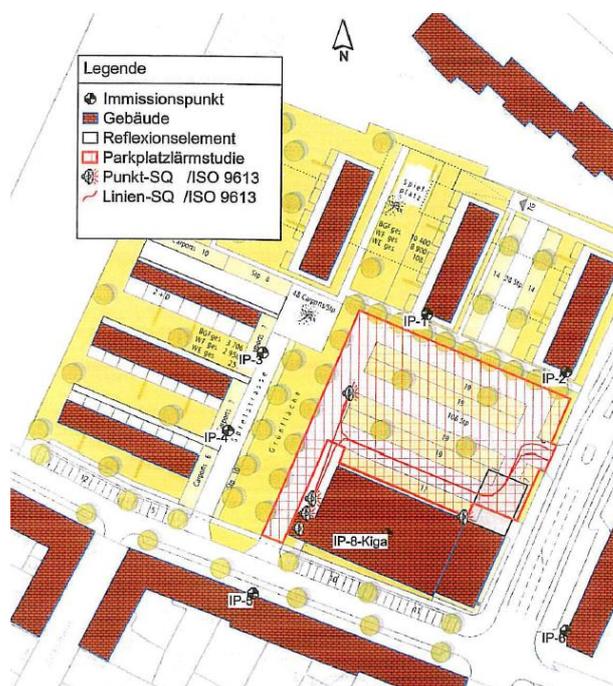
Soweit einzelne schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den Lärm zugewandten Bereichen angeordnet werden müssen, sind zur Lärminderung besondere bauliche Lärmschutzmaßnahmen mit entsprechendem Schalldämmmaß gem. VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen. Insbesondere bei der Wohnbebauung entlang der Willstraße sind in den straßenzugewandten und senkrecht davon abgehenden Fassadenbereichen Schallschutzfenster vorzusehen, ebenso in dem Gebäudeteil, welcher zur Unterbringung der Kindertagesstätte dient.

Soweit sich dies nicht ermöglichen lässt, oder soweit trotz entsprechender Anordnung der Aufenthaltsräume die für diese Räume nach den geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten werden, können ausnahmsweise entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (an den straßenzugewandten und senkrecht davon abgehenden Fassadenbereichen, z.B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorgenommen werden.

Gewerbelärmimmissionen

Um die Lärmauswirkungen des zukünftigen Lebensmittelmarktes zu untersuchen und um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird auf die Verfahren nach DIN 45 691 bzgl. der Ermittlung der Schallimmissionskontingente für das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel/KiTa“ zurückgegriffen.

Die maßgeblichen Immissionsorte sind im Plan als Hinweis dargestellt, sie befinden sich innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes.



Lageplan der Immissionsorte aus Bericht ifb Eigenschenk, GmbH vom 04.06.2009

Ergebnis:

Die mit Gutachten Ifb Eigenschenk vom 18.08.09, Bericht Nr.: 16.09.1102-2, ermittelten Emissionskontingente (L_{EK} in dB(A)/m²) für das Sondergebiet „Einzelhandel/KiTa“ gewährleisten die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Mit der schalltechnischen Prognose ifb Eigenschenk Bericht Nr.: 16.09.1102 vom 04.06.2009 wird außerdem nachgewiesen, dass der Betrieb eines Einzelhandelsmarktes inkl. Fahr- und Ladeverkehr auf dem Betriebsgelände die ermittelten Emissionskontingente während der Beurteilungszeiträume „tags“ und „nachts“ einhalten kann. Für diese Prüfung wurden aus den Emissionskontingenten der Sondergebietsfläche Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Diese Immissionswerte werden von den Beurteilungspegeln des prognostizierten Betriebs des Einzelhandelsmarktes eingehalten. Zusätzlich kann durch den Betrieb eines Einzelhandelsmarktes auf der Sondergebietsfläche auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente von:

tagsüber (06:00-22:00 Uhr): $L_{EK} = 56$ dB(A)/m²
nachts (22:00-06:00 Uhr): $L_{EK} = 40$ dB(A)/m²

sind im Sondergebiet „Einzelhandel/KiTa“ nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche diese Emissionskontingente nicht überschreiten. Die Umsetzung der Emissionskontingentierung und damit der Festsetzungen des Bebauungsplans im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 und Anhang C der DIN 45691. Wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, wird darauf hingewiesen dass jeweils ein qualifiziertes Gutachten, das die Einhaltung der Emissionskontingente nachweist, mit den Bauvorlagen zu erstellen ist. Ansonsten sind die Bauvorlagen nicht vollständig.“

Anwendung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren:

Die Umsetzung der Emissionskontingentierung und damit der Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt nach Abschnitt 5 und Anhang C der DIN 45691.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In Ergänzung der im Süden und Norden gelegenen Wohnbebauung wird für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität setzt der zukünftige Bebauungsplan fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, 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. Trotz der Ausschlüsse bleibt der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

Auch wird Fremdwerbung (z.B. City-Light-Boards), die als sonstige nichtstörende gewerbliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Einzelfall im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein kann, ausgeschlossen, da ein hochwertiges Wohngebiet entstehen soll.

Kommerzielle Werbung ist dem Charakter des Wohnens fremd und wirkt dort als Fremdkörper. Sie ist regelmäßig geeignet das Ortsbild zu beeinträchtigen und kann durch Beleuchtung die Wohnruhe stören. Insbesondere soll das Straßenbild im Wohnumfeld durch Bäume und Begrünungen geprägt werden, welche die kleinteilige Bebauung und die Kfz-Stellplätze optisch einbinden. Fremdwerbbeanlagen würden dieser Einbindung entgegenwirken und in die Wohngebiete eine zusätzliche (optische) Unruhe bringen, die das Straßenbild beeinträchtigt und damit die Qualität des Wohngebiets mindern kann.

Die Errichtung eines SB-Warenmarktes und weiterer Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² wird innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) „Einzelhandel/KiTa“ gemäß § 11 BauNVO zur Sicherung der Nahversorgung ermöglicht. Es sind Einzelhandelsbetriebe nur als gebietsversorgende Läden oder Kioske mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² für den überwiegenden Verkauf von Lebensmitteln sowie im 1.OG eine sozialen Zwecken dienende Anlage - Kindertagesstätte (KiTa) - zulässig.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den Schutz vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu gewährleisten. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick:

Lärmart	Normen, Richtlinien	Bezeichnung der Maßnahme	Rechtsgrundlage
Festsetzungen zur Art der Betriebe und ihrer besonderen Eigenschaften			
Gewerbelärm	DIN 18005, DIN 45691	Zulässige Emissionskontingente (L _{EK}) nach DIN 45691 ^[2]	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 werden Emissionskontingente festgesetzt; um die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung Einzelhandel mit dem Wohnen zu gewährleisten. Durch die festgesetzten Emissionskontingente werden die Vorgaben der DIN 18005 eingehalten sowie die Einhaltung der TA-Lärm sichergestellt:

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3) kommen aus städtebaulichen und immissionsschutztechnischen Gründen nicht in Betracht.

Anordnung des Genehmigungsverfahrens

Im Hinblick auf die festgesetzten Emissionskontingente ist für Betriebe und Anlagen im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel/KiTa“ ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

1.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse.

Das zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan orientiert sich im Bereich der Reihenhausbauung an den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4; GFZ 1,2).

Im Bereich der Geschossbauung wird die GFZ abweichend von den der BauNVO definierten Obergrenzen festgesetzt.

WA 2: GRZ 0,4/GFZ 1,5 WA 3: GRZ 0,4/GFZ 1,3

^[2] Die DIN kann bei der Bauordnungsbehörde eingesehen werden

Das Überschreiten der Höchstgrenze ist aus folgenden Gründen gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO erforderlich:

Die angestrebte städtebauliche Dichte entspricht der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die städtebauliche Situation erfordert eine Hohe Dichte. Das Gebiet an der Bärenschanz-/Willstraße befindet sich in zentrumsnaher, gut erschlossener Lage. Es ist besonders geeignet im Sinne der Innenentwicklung Wohnungen in attraktiver Lage bereit zu stellen. An der Nahtstelle zwischen extrem dichter Blockrandbebauung und lockererer Bebauung vermittelt das Konzept durch aufgelockerte Baureihen in relativ dichten Abständen.

Die außerordentliche Lagegunst soll effektiv genutzt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden aufgrund der kurzen Entfernung des Naturraumes/Naherholungsgebiet Pegnitztal nicht gesehen. Durch die städtebauliche Struktur wird ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen, das Menschen in verschiedenen Lebenssituationen angemessenen Wohnraum bietet

Anzeichen dafür, dass sonstige öffentliche Belange der Maßüberschreitung entgegen stehen, sind nicht erkennbar.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird ermöglicht, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche der Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die Unterbringung der Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche verbessert die Wohnumfeldsituation und das Angebot an wohnungsnahen Freiflächen und dient einer hochwertigen Freiflächennutzung und der Wohnruhe im Gebiet.

Das Planungskonzept des Investors bewegt sich im Rahmen dieser Vorgaben.

Grundsätzlich werden in den allgemeinen Wohngebieten Terrassengeschosse ermöglicht. Die Grundfläche des Terrassengeschosses darf maximal 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Mit der Einschränkung werden zusätzliche Freibereiche ermöglicht.

Definition: Als Terrassengeschoß wird ein oberstes Geschoss verstanden, das in mindestens einer Richtung soweit hinter dem darunter liegenden Geschoss zurückbleibt, dass eine nutzbare Freifläche (Terrasse) entsteht. Über Terrassengeschossen sind keine weiteren nutzbaren Dachgeschosse möglich, auch wenn sie kein Vollgeschoss bilden.

Im Bereich der Hausgruppenbebauung wird davon ausgegangen, dass eine gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige GRZ Überschreitung seitens des Investors in Anspruch genommen wird. Zum Einen ist dies bereits bei der Ausgleichsflächenermittlung berücksichtigt worden, zum Anderen ist es vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der Wegflächen versickerungsfähig ausgebildet wird, vertretbar.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingend ist erforderlich, um sowohl im WA 1 als auch im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel/KiTa“ eine der Lagegunst entsprechende bauliche Dichte sicherzustellen, eine entsprechende Raumkante zu schaffen sowie im Kreuzungsbereich der Will-/Bärenschanzstraße eine städtebaulich gewünschte Betonung zu erzielen.

I.5.3. BAUWEISE

Gemäß § 23 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden. Durch das Verbot von Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen wird diese Regelung eingeschränkt. Die Regelung soll das Ortsbild insbesondere entlang der Willstraße und Bärenschanzstraße schützen. Die starke Frequentierung der Straße zusammen mit der Topografie und der Festsetzung einer sonstigen Sondergebietsfläche könnten ohne Regelung im Bebauungsplan leicht zu stadtgestalterisch unerwünschten Häufungen von Werbeanlagen führen. Die Einschränkung der Zulässigkeit auch von Eigenwerbung (Nebenanlage) ist notwendig, da sie allein ausreicht, um das Ortsbild zu beeinträchtigen und zudem Präzedenzfälle für Fremdwerbung schaffen kann.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur in Form je eines Pylons an den beiden Zufahrten bis zu einer maximalen Höhe von 5 m zulässig.

Bei der Ausrichtung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Wohngebieten sind die Baukörper durch die Baugrenzen definiert, um die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes zu sichern. Sie entsprechen auch den konkreten Planungen der Investoren.

I.5.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsgebietes wird im Bebauungsplan die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden gemäß § 2 Nrn. 5 und 6 der textlichen Festsetzungen eingeschränkt. Dadurch wird vor allem die Schaffung von zusammenhängenden und begrünten Gartenbereichen erreicht.

Die erforderlichen Pkw-Abstellmöglichkeiten können auf den ausreichend festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN

Die erforderlichen Stellplätze in den einzelnen Baugebieten müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Auf die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) vom 14. Dezember 2007 der Stadt Nürnberg wird insgesamt verwiesen.

Für die Wohnbebauung WA 1 erfolgt der Stellplatznachweis in Form von Carports bzw. Stellplätzen entweder gesammelt im Baugebiet oder gesammelt an der straßenzugewandten Seite. Bis zu 130 m² Wohnfläche pro Wohneinheit ist 1 Kfz-Abstellplatz, darüber hinaus sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

Die Kfz-Abstellplätze für die Geschossbebauung im WA 2 und WA 3 müssen aufgrund der größeren Anzahl der Wohneinheiten auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen nachgewiesen werden, ergänzt durch 20 oberirdische Stellplätze.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung übernimmt die geplante Einzelhandelsnutzung eine wichtige Funktion als Nahversorger mit Gütern des täglichen Bedarfs. Aus diesem Grund und zugunsten einer stärkeren Durchgrünung des Baugrundstücks wird gemäß § 2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen die Errichtung von Stellplätzen im Bereich des sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel/KiTa“ explizit abweichend von der Satzung geregelt. Von den nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätzen (ca. 104 Stellplätze) sollen hier lediglich 90% (ca. 93 Stellplätze) nachgewiesen werden.

Die Zufahrten zum Sondergebiet werden auf einen bestimmten Bereich an der Bärenschanz- und Willstraße begrenzt, um die Zu- und Ausfahrt übersichtlich und somit verkehrssicher zu organisieren.

I.5.6. NEBENANLAGEN

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbildes wird im Bebauungsplan die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 2 Nr. 7 der textlichen Festsetzungen eingeschränkt.

Im Bereich der Bebauung Hausgruppen sind Abstellflächen/ Gartengerätehäuschen nur in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke zulässig. Aufgrund der zu erwartenden geringen Vorgartenbereiche sind Gartengerätehäuschen in Vorgärten unzulässig.

Auf der Ostseite des WA 1 sind Bereiche für Stellplätzen/Carports ausgewiesen, in der auch die die notwendigen Nebenanlagen wie Müll- und Wertstoffsammelplätze untergebracht werden können.

Bei einer doch sehr dichten Bebauung sind konkrete Flächenzuweisungen notwendig, damit qualitativ hochwertige und nutzbare Freiflächen ermöglicht werden können.

I.5.7. ABSTANDSFLÄCHEN

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird im Bereich WA 1 und WA 3 eine Bebauung ermöglicht, die zu Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen führt. Aufgrund der innerörtlichen Lage sind die Grundstückgrößen nicht exakt nach Abstandsflächen justierbar. Eine Reihenhausbebauung ist besonders geeignet, um im Stadtteil die gewünschte soziale Mischung (Förderung der Ansiedlung von Familien) zu erreichen. Unter Einhaltung der Abstandsflächen wäre eine Reihenhausbebauung finanziell nicht darstellbar.

Im WA 3 sind die Abstandsflächen der südlichen Schmalseiten der Gebäude zur Grundstücksgrenze bzw. Mitte öffentlicher Weg nicht eingehalten. Dadurch dass auf dem angrenzenden Grundstück nur Grünflächen und ebenerdige Stellplätze möglich sind, ist die Abweichung hinsichtlich Belichtung und Belüftung unproblematisch.

I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Dachlandschaft hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Mit der Verpflichtung, aneinander grenzende Gebäude, Nebenanlagen und Garagen in Bezug auf Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen, wird eine beliebige Ansammlung verschiedener Dachgestaltungen verhindert und ein Mindestmaß an stadträumlichen Qualitäten verlangt. Die Festsetzung verhindert eine beliebige Ansammlung aller denkbaren Dachgestaltungen und somit starke gestalterische Brüche innerhalb ein und desselben Baukörpers oder Gebäudekomplexes.

Zur Schaffung eines geordneten Siedlungsbildes wird bestimmt, dass bei Hausgruppen sowie aneinandergrenzenden Garagen, Carport und sonstigen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gleiche Dachneigungen, gleiche Dachformen und gleiche Farbgebung/Materialien sowie gleiche Traufhöhen einzuhalten sind.

Die Gestaltung der (Müll-) Sammelstellen (Umschließung, etc.) soll sich optisch in das direkte Wohnumfeld bzw. Ortsbild einfügen. Geplant ist in diesem Zusammenhang eine Umschließung dieser Anlagen in Form einer kombinierten Holz-Stahl-Konstruktion – bei der Reihenhausbebauung in Kombination mit den Carports. Durch eine entsprechende Bepflanzung der Abfallsammelstellen kann die Beschattung der Sammelbehälter sichergestellt wer-

den, um eine mit steigenden Temperaturen eventuell auftretende Geruchsbelästigung einzudämmen.

Das oberste zulässige Vollgeschoss kann als Terrassengeschoss errichtet werden. Die Grundfläche des Terrassengeschoss darf maximal 70 % des darunter liegenden Geschosses betragen. Diese Regelung soll es ermöglichen, auch deutlich moderne Dachformen (z.B. als Terrassengeschoss mit Pultdach oder Flachdach) auszubilden, die regelmäßig als Vollgeschoss einzuordnen sind.

Hierzu werden ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

I.5.9. WERBEANLAGEN

Um der Gefahr des stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbildes zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden solche Anlagen beschränkt. So sind im gesamten Plangebiet Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur einfügen und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel/KiTa“ sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 4 m über Gelände zulässig. Werbeanlagen über der Oberkante der Gebäudeattika sind nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur in Form je eines Pylons an den beiden Zufahrten bis zu einer maximalen Höhe von 5 m zulässig.

I.5.10. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind nicht zulässig. Dies soll große zusammenhängende Grünflächen ermöglichen und der besseren sozialen Kontrolle der Freiflächen und der Minderung von sog. „Angsträumen“ dienen. Private Rückzugsinseln (insbesondere Mietergärten) können durch eine entsprechende Bepflanzung oder abschirmende Terrassenwände geschaffen werden.

Im WA 1/Bereich zur Bärenschanzstraße soll die Fassung des Straßenraumes durch eine bepflanzte Mauer erreicht werden. Diese dient gleichzeitig als Rückfront für die Nebenanlagenzone.

I.5.11. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den Schutz vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu gewährleisten. Aus Gründen der Verständlichkeit sind die Festsetzungen unter Immissionsschutzkonzept; I.4.7 abgehandelt.

Qualifiziertes Gutachten

Da die Bebauung im Plangebiet voraussichtlich im Rahmen der Genehmigungsfreistellung zu behandeln ist, d.h. kein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, wird darauf hingewiesen dass jeweils ein qualifiziertes Gutachten, das die Einhaltung der Lärmwerte nach DIN 45691 nachweist, mit den Bauvorlagen zu erstellen ist. Ansonsten wären die Bauvorlagen nicht vollständig.

I.5.12. PFLANZFESTSETZUNGEN (soweit nicht in „Grünflächen“ dargelegt)

Zu pflanzende Bäume

Zur Gliederung und Gestaltung des Wohngebietes und der Sondergebietsfläche ist die Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume festgesetzt.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden.

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen steht in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird für Baumscheiben im Bereich öffentlicher Flächen eine Mindestgröße von 16 m² bodenoffener Fläche pro Baum für notwendig erachtet, wobei der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum mindestens 0,80 m stark sein muss und der durchwurzelbare Bodenraum ein Volumen von 12,50 m³ nicht unterschreiten soll.

Im Bereich der privaten Stellplätze und des Parkplatzes am Lebensmittelmarkt, wird aufgrund der besseren Möglichkeiten zur Umsetzung der Anforderung, die Mindestgröße der Baumscheibe auf die Größe eines Stellplatzes reduziert.

Freihaltung von 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Um eine ausreichende Eingrünung der Einzelhandelsfläche zu erreichen, wird festgesetzt, dass mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten sind. Außerdem wird durch den Mindestanteil von 5 % unversiegelter Fläche die Versickerung eines Teils der Niederschlagswässer über belebte Bodenflächen ermöglicht und damit ein Beitrag zum Grundwasserhaushalt geleistet.

Versickerungsfähige Beläge

Für die Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Abfallsammelplätze in den allgemeinen Wohngebieten wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) festgesetzt, um die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren.

Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mindestens 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

Tiefgaragenüberdeckung

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben. Unter dieser Voraussetzung kann außerdem eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Kleinbäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine 90 % -ige Wasserrückhaltung im Jahresmittel erzielt werden.

Dachbegrünung

Insbesondere in dicht bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung.

Neben den bereits angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter

Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Es ist vorgesehen, auf dem Flachdach den Freispielbereich für die Kindertagesstätte herzustellen. Begrünte Dachflächen halten starkem Nutzungsdruck, wie er durch Kinderspiel entsteht, nicht stand. Die begrünten Vegetationsflächen können daher nicht bespielt werden. Nur so ist gewährleistet, dass sich auf der Dachfläche gepflanzte Gehölze und Stauden auf Dauer etablieren und das Kleinklima, durch Schattenwurf und Verdunstung, günstig beeinflusst wird.

Die Dachkonstruktion und die bauphysikalische Beschaffenheit muss ermöglichen, dass Kinderspielgeräte und zur Nutzung der Flächen erforderliche Beläge wie Fallschutzbeläge, eingebaut werden können. Weiterhin ist durch technische Einrichtungen in Kombination mit geeigneten Gehölzen, die Beschattung von Teilflächen der Freispielfläche zu gewährleisten. Die Flächen die als Freifläche für die KiTa genutzt werden, sind mit entsprechenden Absturzsicherungen auszustatten.

Fassadenbegrünung

Baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 10 m Länge, Carports, Müll-, Fahrradabstellgebäude, Sichtschutz- und Garagenwände sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,50 m² groß sein, wobei maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt werden darf. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,50 m tief sein, das durchwurzelbare Bodenvolumen muss mindestens 1 m³ betragen. Diese Eingrünungsfestsetzungen dienen der Einbindung der Bebauung und gliedern lange Fassadenabschnitte.

I.5.13. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Für Abschnitte der Kanalisation werden dafür benötigte Schutzzonen auf Privatgrund über Dienstbarkeiten zu sichern sein.

Um die öffentlichen Nutzung und eine Durchwegung des Planungsbereiches zu gewährleisten, sind darüber hinaus die in den Bereichen der Bauflächen vorgesehenen Wegeverbindungen auf einer Breite von 2,50 m dinglich zu sichern, differenzierte Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

I.5.14. KENNZEICHNUNGEN

Altlastenverdachtsflächen

Eine Kennzeichnungsfrist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB besteht nicht.

Bombenrichter und Kampfstoffe

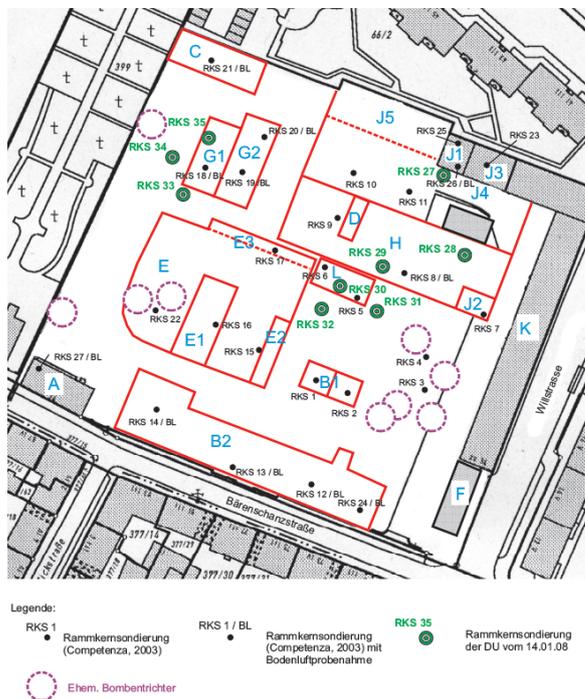
Aufgrund der Auswertung historischer Luftbilder wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Standorte vorhandener oder ehemaliger Bombenrichter ermittelt. Während des 2. Weltkrieges wurde die Fläche des Untersuchungsgebietes von neun Bomben getroffen (v.a. im Westen und Osten der Fläche).

Es ist davon auszugehen, dass erfahrungsgemäß bei früheren Aufräumarbeiten häufig Kampfmittel oder Kampfmittelreste in vorhandene Bombenrichter eingebracht wurden. Desweiteren besteht eine Aufzeichnung über einen ehemaligen Löschwasserteich, der im 2. Weltkrieg mittig im Untersuchungsgebiet angelegt wurde. Dieser ist vermutlich mit Schuttmaterial verfüllt worden.

Aufgrund der in Kap. I.3.1.5. dargelegten Sachverhalte bestehen erhöhte Anforderungen an Bau- und Erdaushubmaßnahmen sowie bei der Errichtung von Versickerungsanlagen. Im Bereich künftiger Freiflächen sind die Anforderungen der Bodenschutzgesetze für den Wir-

kungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Die fachgutachterliche Begleitung bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist erforderlich.

Die auf dem Gelände erkennbaren Bombentrichter sind aus beiliegender Übersichtskarte ersichtlich:



1.5.15. VERKEHRSFLÄCHEN

Das westliche Baugebiet (Familienhausbebauung) wird von der Bärenschanzstraße aus über eine Stichstraße, die verkehrsberuhigt als Mischverkehrsflächen ausgebildet wird und die gebietsinterne Erschließung der Wohnquartiere darstellt, erschlossen. Die Geschosswohnungsbebauung wird sowohl über die Stichstraße als auch über die Willstraße erschlossen. Von hier aus erfolgt die Erschließung der Tiefgarage.

Um eine ausreichende Durchwegung sicherzustellen und zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Stadtteile/ Wohnquartiersbereiche untereinander, der Grün- und Freiräume sind zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen.

Diese werden jedoch nicht öffentlich gewidmet. Die öffentliche Zugänglichkeit wird mittels einer Dienstbarkeit gesichert. Regelungen hierzu erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Die erforderlichen Stellplätze werden grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Entsprechend der unterschiedlich ausgestalteten Bebauung sind die Regelungen für die einzelnen Wohngebiete differenziert. In den Wohngebieten, in denen Flächen für Tiefgaragen festgesetzt sind, ist der Stellplatznachweis in Tiefgaragen zu führen.

1.5.16. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz

In zentraler Lage des Planungsgebietes wird - für die Bewohner des neu entstehenden Wohngebietes - eine öffentliche Grünfläche, kombiniert mit einem öffentlichen Kinderspielplatz festgesetzt. Diese erfüllt gleichzeitig eine trennende Funktion zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet. Die Grünanlage soll als Aufenthaltsraum im Freien mit Treffpunktcharakter und vielseitigen Spiel- und Ruheangeboten für verschiedene Altersstufen gestaltet werden.

Private Grünfläche

Zur Eingrünung und Gestaltung des sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel/KiTa“ werden private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen grenzen das Sondergebiet eindeutig gegenüber dem Wohnquartier ab und bilden gleichzeitig die Eingrünung. Die privaten Grünflächen sind aus ökologischen Gründen sowie zum Erhalt der klimaregulierenden Funktionen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Entsprechend den Maßgaben des Masterplans Grün 05 sind die Flächen an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die Bereiche zur Will- und Bärenschanzstraße sind mit bodendeckenden Sträuchern auszugestalten. Die Flächen sind durch geeignete und regelmäßige Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Grünflächenanteile stehen somit keinen weiteren Nutzungen zur Verfügung.

I.5.17. FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Versickerung des Niederschlagswassers von Dächern und befestigten Flächen

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

Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung kann sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der im Planungsbereich zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen auswirken und gegebenenfalls zusätzlich als kompensierender Anteil bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung angerechnet werden.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

- versickerungsfreundlicher Ausbau privater Hof- und Verkehrsflächen
- Einrichtung von Zisternen zur Gewinnung von Brauch- und Gießwasser (ein Speichervolumen von mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche wird empfohlen). Zisternenüberläufe sollten hierbei möglichst über Rigolen oder Versickerungsmulden bzw. –flächen versickert werden, da bei Errichtung eines Überlaufs in die öffentliche Kanalisation die einspeisenden Flächen nach Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Anrechnung gebracht werden.
- sonstige erforderliche Einrichtungen zur Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden bzw. -flächen)
- Dachflächenbegrünungen (u.a. zur Abflusssdrosselung)
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 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.

I.6. UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG / Zusammenfassung saP

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht durchzuführen.

Es wurde eine historische Nutzungsrecherche hinsichtlich Belastung der Böden durch umweltgefährdende Stoffe durch (2003) durchgeführt. Eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB besteht nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4573 nicht.

Für das Planungsgebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom geowissenschaftlichen Büro Dr. Heimbucher, Nürnberg durchgeführt.

Es wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG geprüft. Darüber hinaus wurde für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG (entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) einschlägig ist. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten wurden hinsichtlich ihrer baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren in der Studie untersucht und sind unter Punkt 6.4 Schutzgut Fauna aufgeführt.

Die saP hat ergeben, dass Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet nicht nachgewiesen sind und auch nicht potenziell vorkommen. Die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind für diese Pflanzenarten hier nicht erfüllt.

Folgende potentiell im Planungsgebiet vorkommende Arten wurden behandelt:

1. Säugetiere (Fledermausarten: Abendsegler, Mückenfledermaus, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus)
2. Vogelarten (insgesamt 26 potentiell vorkommende Vogelarten von Amsel bis Zilpzalp)

Für die planungsrelevanten, potenziell vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (hier: Fledermäuse) und die relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ebenfalls nicht erfüllt. In der vorliegenden Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde belegt, dass hinsichtlich des Schädigungsverbots (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird, und hinsichtlich des Störungsverbots (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 42 gemäß den Regelungen des § 43 Abs. 8 BNatSchG ist für die Zulassung des Bauvorhabens nicht erforderlich.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Für das Planungsgebiet wurde vom 12.01.2009 bis 09.02.2009 auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes Nr. Stpl/3N-1-03/2009 (Planungskonzept Architekten Chrupala + Endres) eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4583 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen geäußert.

I.7.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB gemäß § 4 Abs. 2 und Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf fand im Zeitraum vom 19.04.2010 bis zum 19.05.2010 statt.

In diesem Zeitraum hatten die Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich zu äußern.

- Nach Aussage der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m zur Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Die N-ERGIE weist auf die Vereinbarung mit der Stadt bezüglich Baumpflanzungen im Bereich von bestehenden Leitungen hin.

Im dicht besiedelten Innenstadtbereich ist es nicht immer möglich, die geforderten Schutzabstände zu bestehenden Sparten/Leitungstrassen einzuhalten. Die Straßenbäume und Baumpflanzungen auf Privatgrund dienen der Gliederung des Straßenraums, der Qualität des Baugebiets und leisten einen wertvollen Beitrag zum Kleinklima, es sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Neben den Trägern öffentlicher Belange haben sich die städtischen Dienststellen ebenfalls zur Planung geäußert:

- Das Umweltamt bemängelt, dass die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) bei dem vorliegenden Bebauungsplan aus grünordnerischer und naturschutzfachlicher Sicht nicht zu einem zufriedenstellenden Ergebnis geführt hat.

- Das Umweltamt lehnt die Planung in ihrer jetzigen Form aus vegetationskundlicher Sicht ab, da die vorliegende Planung keinerlei Rücksicht auf den noch vorhandenen Baumbestand nimmt. UwA regt an, dass die besten Bäume der Kategorie I (in der Vegetationsaufnahme mit gut bewertet) durch eine Umplanung der vorgesehenen Bebauung erhalten bleiben.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Die Hochbauplanung ist bereits soweit fortgeschritten/Grundstücksgeschäfte getätigt, sodass eine Umplanung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar wäre. Es wird davon ausgegangen, dass durch den Masterplan Grün 06, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird, die gestalterische und grünordnerische Qualität des neuen Stadtquartiers ausreichend sichergestellt wird.

- Aus grünplanerischer Sicht wird die geringe Flächengröße der geplanten öffentlichen Grünfläche in hohem Maße als unzufriedenstellend erachtet, sie entspricht in keiner Weise dem Bedarf und den einschlägigen Richtwerten, der durch die Schaffung der vorgesehenen Anzahl an Wohneinheiten entsteht (Grünflächendefizit ca. 5.120 m²/ Spielflächendefizit ca. 1.006 m²). Dies wird dadurch verstärkt, dass in dem Planungsbereich 12 des Rahmenplans „Spielen in der Stadt“ bereits ein hohes Defizit an Spielflächen sowie ein hohes Defizit an Grünflächen (vgl. FNP 2006) besteht. Es sind daher öffentliche Grünflächen in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen.

Im Hinblick auf das vorhandene Defizit an Grünflächen im gesamten Planbereich wird der Längsparkstreifen in der Stichstraße der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen. Somit werden die Mindestanforderungen bzgl. der Breite von Grünzügen mit 15,00 m erfüllt.

- SÖR, UwA und J regen an, zusätzlich Spielflächen im Planungsgebiet auszuweisen bzw. im näheren Umfeld.

Die Möglichkeit, Spielflächen außerhalb des Bebauungsplangebiets unterzubringen wurde untersucht. Weder in näherer Umgebung (Kreuzungsbereich Willstraße/Roonstraße noch im Pegnitztal ist es - aufgrund der Überbelegung mit Frei-

zeitnutzungen - sinnvoll, weitere Spielflächen auszuweisen. Auf der öffentlichen Grünfläche können Spielmöglichkeiten situiert werden. Das Pegnitztal bietet sich insgesamt als Erholungsraum an.

- Der SportService möchte, dass aus Sicht der Bewegung, des Sports und der Gesundheit genügend große Grün- und Spielflächen in den Wohngebieten oder in deren unmittelbaren Nähe zur Verfügung gestellt wird.
- UwA stellt fest, dass die Mittelungspegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, ab denen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Anwohner zu rechnen ist, deutlich überschritten werden. Die Überschreitung der Richtwerte nach DIN 18005 wird abgewogen, die zu erwartenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen jedoch nicht. Es wird angeregt, um die gesundheitliche Beeinträchtigung für die Anwohner zumindest zu verringern, in der Willstraße die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu beschränken und in der Willstraße und Bärenschanzstraße einen lärmarmen Fahrbahnbelag einzubauen.
Im GVP der Stadt Nürnberg ist die Willstraße als überörtliche bzw. örtliche Haupteerschließungsstraße enthalten. Auf Haupteerschließungsstraßen gilt generell 50 km/h. Eine Geschwindigkeitsreduzierung kann nur im Einzelfall aus Verkehrssicherungsgründen sowie bautechnischen Gründen in Betracht kommen.
- SÖR fordert, die Geh- und Radwege als beschränkt öffentliche Wege zu widmen und die Flächen an die Stadt zu übertragen.
Der Anregung kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des schwierigen Unterbaus nicht gefolgt werden. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird durch Dienstbarkeiten gesichert (siehe städtebaulicher Vertrag). Der in Nord-Südrichtung verlaufende Weg stellt lediglich eine spätere Option für eine Weiterführung der Freiraumverbindung ins Pegnitztal dar.
- Der Stadtentwässerungsbetrieb, SÖR sowie Umweltamt fordern ein detailliertes Entwässerungskonzept für das gesamte Planungsgebiet, welches einen größtmöglichen Anteil an Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser vorsieht und welches in den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden soll.
Diesbezügliche Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag ergänzt.

I.7.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt)

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

Das neue Baugebiet soll einen Lückenschluss der bestehenden Baugebiete an der Will- und Bärenschanzstraße darstellen. Das Gebiet kann eine Bevölkerungsdurchmischung fördern und sich deren Bedürfnissen auch in Zukunft anpassen.

Die angebotenen Typologien im Geschosswohnungs- und Eigenheimbau können eine Vielzahl von Nutzerbedürfnissen abdecken. Es wird ein Angebot sowohl für junge Familien, Alleinerziehende, Menschen mit Migrationshintergrund, Singlehaushalte, Behinderte als auch Haushalte mit begrenzter ökonomischer Leistungsfähigkeit geschaffen.

Spätestens mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde deutlich, dass bei der Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen sich widersprechende Nutzungsansprüche auftreten und die sich daraus ergebenden Konflikte zu lösen sind. Auch die Formulierung stadteinheitlicher Standards kann, so sinnvoll sie als Richtschnur ist, eine Einzelfallbetrachtung am konkreten Projekt nicht schlichtweg ersetzen.

Das Areal der ehemaligen Kulturfeldkaserne ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Dementsprechend ist die Werterwartung des Eigentümers bei der Entwicklung der Fläche hoch. Hier wird eine Wohnbebauung angestrebt, die in ihrer Dichte der innenstadtnahen Lage und hervorragenden Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung angemessen ist. Bei Anwendung der städtischen Richtwerte zur Ausstattung mit Grün- und Spielflächen pro Einwohner würde ein Drittel der Fläche diesen Nutzungen zufallen. Eine Realisierung der Bebauung würde damit unrealistisch. Die geplanten Wohnungen werden weit überwiegend als Mietwohnungen auf den Markt kommen, die Wertschöpfung gerade bei Neubauwohnungen könnte den Verlust eines Drittels der Fläche nicht auffangen.

Ein von der Grünplanung alternativ geforderter externer Ausgleich kann das Problem nicht wirklich lösen. Aufwertungsmaßnahmen im nahe gelegenen Pegnitztal verbessern die Grünflächenausstattung in quantitativer Hinsicht nicht. Qualitative Maßnahmen kann der Investor aber auch auf eigenen Flächen durchführen. Aus rechtlicher Sicht ist die Forderung nach einem externen Ausgleich für die rechnerisch fehlenden Grünflächen kaum durchzusetzen. Auch der Verzicht auf das beschleunigte Verfahren könnte daran nur bedingt etwas ändern, da lediglich der naturschutzfachliche Ausgleich gemäß § 13 a BauGB nicht gefordert werden kann. Auch das Regelverfahren stellt damit kein rechtliches Mittel zur Verfügung wünschenswerte Grünflächen zu fordern.

Die dichte Bebauung eines innenstadtnahen Bereichs ist städtebaulich sinnvoll. In Nürnberg werden seit Jahren weniger Wohnungen gebaut als benötigt würden. Die Flächen des Bebauungsplans „Willstraße“ sind für Wohnungsbau gut geeignet. Mit dem Pegnitztal West steht einer der größten und attraktivsten Nürnberger Grünräume in geringer Entfernung den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung. Eine alternative Grünfläche auf dem Grundstück könnte diese Qualität nicht erreichen. Für große Teile des unterversorgten Stadtteils wäre sie unattraktiv, da der Großteil der Bewohner südlich der Fürther Straße lebt, die eine starke Barrierewirkung entfaltet.

Festzuhalten ist, dass die Grünflächenvorsorge in unterversorgten Stadtteilen nicht allein auf der Bebauungsplanebene gelöst werden kann. Die im Flächennutzungsplan dargestellten „Bereiche für Grünflächenentwicklung“ können nicht als Ergebnis einer abgewogenen Alternativenprüfung angesehen werden, das allein eine Prüfungsrichtlinie für die verbindliche Bauleitplanung darstellen würde. Die grundgesetzliche Eigentumsgarantie ist nicht willkürlich zu überwinden. Warum in einem dicht besiedelten und mit Grünflächen unterversorgten Stadtteil ausgerechnet eine bestimmte Fläche und damit ein bestimmter Eigentümer einen überdurchschnittlichen Anteil der Flächen für die Grünversorgung bereitzustellen hat, bedarf zumindest einer Rahmenplanung über den gesamten Stadtteil, die dann möglichst in den FNP zu übernehmen wäre. Solange diese Vorarbeit nicht geleistet ist, muss die Stadt Mittel bereit stellen, um die benötigten Flächen nahezu zu Baulandpreisen einzukaufen. Ohne vorbereitende Planungen bzw. ohne Mittelbereitstellung sind die selbst gesteckten Ziele zur Grünflächenausstattung gerade in den dicht besiedelten und unterversorgten Baugebieten nicht umzusetzen.

I.8.8. STÄDTEBAULICHER VERTRAG (Inhalt)

Parallel zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Investoren geschlossen.

Gegenstand des Vertrags sind u. a. die Herstellung bzw. Übernahme der Kosten für die öffentliche Erschließung des Baugebiets, der verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz und die Sicherung der Qualitätsstandards für die Freiflächen sowie die soziale Folgekosten. Ebenso werden hier die evtl. erforderliche Bodensanierungen/ Altlastenbeseitigungen und Dienstbarkeiten geregelt.

Aufgrund der beabsichtigten Festlegungen des Vertrags kann davon ausgegangen werden, dass das vorgesehene Gesamtkonzept, insbesondere der Geschößwohnungsbau sowie die integrierte Einzelhandelsnutzung mit der darüberliegenden Kindertagesstätte in der dargestellten Form realisiert werden, da diese Baufelder von den beiden Investoren selbst bebaut werden, auch wenn es sich nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt.

I.9. BODENORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die Grundstücke werden privatrechtlich neu geordnet.

I.10. KOSTEN

Im Vollzug des Bebauungsplanes fallen Kosten für den Komplettumbau der Bärenschanz- und Willstraße sowie für den Grunderwerb einer künftigen Gehwegfläche im Bereich Willstraße 12/14 an. Der Grunderwerb wird im Rahmen des Straßenausbaus vollzogen. Die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden, da die konkrete Straßenplanung noch nicht vorliegt. Die Abrechnung wird über Straßenausbaubeiträge nach dem KAG erfolgen.

In dem parallel zum Bebauungsplan – Verfahren abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden die Kosten für die interne Erschließung/öffentlichen Verkehrsflächen, entwässerungstechnische Erschließung, provisorische Anpassungsmaßnahmen, öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz, soziale Folgekosten sowie private Grünordnungsmaßnahmen geregelt. Diese Kosten sind von den Investoren zu finanzieren. Somit entstehen der Stadt Nürnberg keine weiteren Kosten.

Nürnberg, 09.07.2010
Stadtplanungsamt

gez. Weber

Weber
Leiter Stadtplanungsamt