Beilage

Bebauungsplan Nr. 4534
für ein Gebiet an der Insterburger Straße und nördlich der Hans-Christoph-Seebohm-Straße
Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Sachverhaltsdarstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4534 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung überwiegend in Form von Einfamilienheimen und deren Erschließung geschaffen werden. Der Stadtplanungsausschuss hat deshalb am 27.04.2006 das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4534 eingeleitet und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4534 liegt bereits der seit 1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4316 für eine Wohnbebauung, deren Erschließung und Flächen für Gemeinbedarf vor. Auf Grund der Festsetzungen zur Erschließung sowie Situierung des ruhenden Verkehrs im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes bestand keine Nachfrage zur Umsetzung des bisherigen Planungskonzeptes. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4316 verhinderten bis heute somit eine zügige und abschließende Bebauung des nördlichen Teilbereiches.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes Nr. Stpl/3S-3-06 vom 23.03.2006 und wurde in der Zeit vom 22.05.2006 bis einschließlich 16.06.2006 durchgeführt. Hierbei wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Schon mit den Beschlüssen des Umweltauschusses (UmwA) vom 21.12.2005 und des Stadtplanungsauschusses (AfS) vom 21.12.2005 bzw. 26.01.2006 sollte die damals vorliegende städtebauliche Planung zum Bebauungsplan Nr. 4534 begutachtet und bezüglich „Energieeffizienz“ optimiert werden. Der Fokus für das Pilotprojekt lag dementsprechend auf einem „energieeffizienten“ städtebaulichen Entwurf.

Für die Stadt Nürnberg als Grundstückseigentümerin wurde durch das Energie-Technologische Zentrum Nürnberg (etz Nürnberg) ein Gutachten zur Optimierung des Bebauungsplanes erstellt, mit dem Ziel, unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit einen schonenden Umgang mit den Ressourcen zu bewirken und somit den Schadstoffausstoß zu minimieren.

Auf Grundlage des bestehenden Rahmenplanes Nr.: 3S-03-06 vom 23.03.2006 wurden folgende Aspekte optimiert:

- geringfügige Verschiebung des Straßenverlaufs der Baden-Powell-Straße für eine günstigere Gebäudegruppenanordnung und Ausrichtung;
- Optimierung des Abstands zwischen den Häusern zur Verbesserung der solaren Gewinne;
- Optimierung der Verschattungsvermeidung durch Bäume;
- Dachform-Modifikation vom Sattel- zum Pultdach zwecks der geringeren Verschattung;
- Änderung der Gebäudegeometrie zur besseren Grundstücksausnutzung;
- Optimierung der Fensterflächen für erhöhte solare Wärmegewinne;
- Verschiebung der Garagen nach Norden wegen Vermeidung von Verschattungen.

Dabei wurden vier Gebäude-Standards mit unterschiedlichen zentralen und dezentralen Versorgungssystemen untersucht. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in den Bebauungsplanvorentwurf eingeflossen.

Die Empfehlungen des Gutachtens wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) – insbesondere des § 9 BauGB (Inhalt des

Bebauungsplanes) – in den Vorentwurf der Bebauungsplansatzung (Planteil, textliche Festsetzungen und Begründung) eingearbeitet und einvernehmlich mit den städtischen Dienststellen und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch abgestimmt.

In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 06.12.2007 wurde die Verwaltung mit Beschluss beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 4534 „Insterburger Straße“ als Pilotprojekt unter dem Aspekt der Passivhaussiedlung weiter zu bearbeiten und Planung sowie Festsetzungen darauf abzustimmen. Dabei sollten die planungsrechtlichen und vertraglichen Möglichkeiten aufgezeigt werden.

Nach Berücksichtigung aller in das Gutachten eingegangenen Parameter stellte sich unter ökonomischen Gesichtspunkten die zentrale Versorgung mit Biomasse beim Effizienzhaus 55 oder Passivhausstandard als beste Variante heraus. Da die Versorgung eines Gebietes mit niedriger Energiebedarfsdichte, besonders bei einer zentralen Energieversorgung, entscheidungsrelevante Gegebenheiten wie Aufsiedelungszeit und Investitionsrisiko beinhaltet, wurde frühzeitig die Abstimmung mit der N-ERGIE AG gesucht.

Im Vorgriff auf die zukünftige Versorgung des Gebietes mit Wärme, wurde deshalb nördlich einer vorhandenen Trafostation an den bereits ausgebauten Teil der Insterburger Straße eine Fläche für eine „Versorgungsanlage Wärme“ – Blockheizkraftwerk – festgesetzt. Somit sind ein Anschluss und die Versorgung des Wohngebietes mit einer zentralen Wärmeversorgung gewährleistet, deren Rahmenbedingungen in der Begründung zum Bebauungsplan und in einem Nahwärmeversorgungskonzept von IMPLEAPlus, einem Tochterunternehmen von N-ERGIE und der WBG, dargelegt sind. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Realisierungszeitraum ab dem Jahr 2011 lassen sich derzeit nicht vorhersehen, deshalb sollten beide Varianten (BHKW und Pelletkessel) weiterverfolgt werden.

Wesentliche Merkmale des Nahwärmeversorgungskonzeptes von IMPLEAPlus hinsichtlich der Aufsiedelung des Baugebietes sind:

- Mindesterschließung acht Häuser pro Jahr;
- Durchsetzung der Anschlussverpflichtung und Verzicht auf zusätzliche Wärmquellen wie z.B. Solarthermie und Holzofen;
- Die Vermarktung der Grundstücke und die Bebauung sollen mit dem Bauabschnitt (BA) I von Westen in der Insterburger Straße beginnend bis zur Einmündung Baden-Powell-Straße, gefolgt von BA II in Verlängerung der Insterburger Straße und schließlich BA III in der Baden-Powell-Straße vorgenommen werden.

Der Vollzug des Bebauungsplanes und die Vermarktung des Baugebietes sollen sukzessive durch das Ref. VII/ Liegenschaftsamt erfolgen. Aufgrund der beabsichtigten energieeffizienten Nahwärmeversorgung können jedoch schon heute wesentliche Merkmale und Vorteile für den Bauherrn, wie in den beigefügten Anlagen Bauherreninformation/ Vermarktungspapier ersichtlich, aufgezeigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass eine effektive Umsetzung des beabsichtigten energieeffizienten Nahwärmekonzeptes konsequenterweise nur bei Realisierung der gesamten Eigenheim-bebauung durch einen Investor gewährleistet werden kann.

Mit dem Ziel, einen geordneten verkehrlichen und baulichen Anschluss an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4145 zu gewährleisten (Anpassung), wurde der vom Stadtplanungsausschuss am 27.04.2006 beschlossene Geltungsbereich geringfügig im Nordosten erweitert.

In der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind darüber hinaus Maßnahmen festgelegt, um erhebliche nachteilige Auswirkungen oder einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 42 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. Dazu gehört

insbesondere die Beachtung spezieller Schutzzeiten für die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel. Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum von November bis Februar durchgeführt werden. Nachdem aufgrund der Altersstruktur des Baumbestandes im Gebiet der Verlust einzelner Fledermaus-Spaltenquartiere nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollen bei Vollzug des Bebauungsplanes zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ersatzweise zwei Spaltenkästen für Fledermäuse aufgehängt werden.