

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4477 für ein Gebiet zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und der Straße Am Tillypark („TillyPark“)

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom auf Grund von

§ 10 und 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82),

Art. 81 und Art. 58 Abs. 1 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)

folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4477 für ein Gebiet zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf-Straße und der Straße Am Tillypark („TillyPark“) vom 29. September (Amtsblatt S. 479):

Artikel 1

Der Bebauungsplan Nr. 4477 vom 29. September 2003 (Amtsblatt S. 479) wird wie folgt geändert:

1. In den als Änderungsbereichen gekennzeichneten Teilbereichen
 - a) Teilbereich A zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, der Polizei und der Erschließungsstraße 5
 - b) Teilbereich B zwischen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE „TILLYPARK“, THW, Polizei, Gustav-Adolf-Straße und der Straße „Am Tillypark“

werden die Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplanes Nr. 4477 durch die Festsetzungen des Planteils dieser Änderungssatzung vom 4. Oktober 2011 ersetzt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

2. § 2 des textlichen Teils der Bebauungsplansatzung Nr. 4477 wird wie folgt geändert:

a) Vor Nr. 1 wird folgende Nr. 1 a eingefügt:

„1 a. Art der baulichen Nutzung:

1 a.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1 a.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) 1, GE(e) 2 und GE(e) 3 sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Im Übrigen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00Uhr)
Teilfläche GE(e) 1	57	40
Teilfläche GE(e) 2	57	40
Teilfläche GE(e) 3	64	55

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 – 12 Abschnitt 5.¹

b) Die bisherige Nr. 1 wird Nr. 1 b.

c) An die neue Nr. 1 b wird folgender Satz angefügt:

„Im Mischgebiet MI 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durchgehende Baukörper - auch über 50 m Länge - zulässig.“

d) Die Nr. 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 werden die Wörter „Art. 6 Abs. 4 und 5 durch den Wortlaut „ Art. 6 Abs. 5 und 6“ ersetzt.

bb) In Satz 4 werden die Wörter „Art. 6 Abs. 9“ durch den Wortlaut „Art. 6 Abs. 1 Satz 2“ ersetzt.

cc) In Satz 5 werden die Wörter „ im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 4 die Anwendung von Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)“ durch den Wortlaut „in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) 1, GE(e) 2 und GE(e) 3 die Anwendung von Art. 6 Abs. 5 BayBO“ ersetzt.

¹ Die DIN ist in der Planaufgabe bei den Bebauungsplänen einzusehen.

dd) In Satz 6 werden nach „MI 8“ die Wörter „sowie im allgemeinen Wohngebiet WA“ eingefügt und die Wörter: „Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)“ durch den Wortlaut „ Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO“ ersetzt.

e) Nr. 5 wird wie folgt neu gefasst:

„Von der Gustav-Adolf-Straße und der Straße "Am Tillypark" dürfen keine direkten Zufahrten zu den eingeschränkten Gewerbegebieten angelegt werden.“

f) Nr. 6 wird wie folgt geändert:

aa) In der Überschrift zu Nr. 6 entfällt der Zusatz „/ Verkehrslärm“.

bb) Die Festsetzungen der bisherigen Nr. 6 werden Nr. 6.1.

cc) Nach der Nr. 6.1 werden folgende Nrn. eingefügt:

„Nr. 6.2 In dem im Planteil mit LSM gekennzeichneten Bereich ist eine durchgehende Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wand oder geschlossener Gebäudefassaden mit einer Mindesthöhe von 6,70 m über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) des jeweils nächstliegenden Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet zu errichten.

Nr. 6.3 Für ruhebedürftige Räume entlang der straßenzugewandten Fassaden zur Gustav-Adolf-Straße und der Straße „Am Tillypark“ sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719² zu berücksichtigen.

Hinweis: Der ausreichende Lärmschutz ist mit den Bauvorlagen durch ein qualifiziertes Gutachten nachzuweisen.

g) Nach Nr. 7 wird eine neue Nr. 7a eingefügt:

„Nr. 7 a Genehmigungsvorbehalt in den eingeschränkten Gewerbegebieten

Im Hinblick auf die festgesetzten Emissionskontingente ist für Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.“

h) Nr. 8.3.1 wird wie folgt neu gefasst:

„8.3.1 Anteil der zu begrünenden Flächen

In den nachfolgend genannten Gebieten ist mindestens der nachfolgend benannte Anteil der jeweiligen Baufläche gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten:

- Flächenanteil Gewerbegebiete	GE (e) 1, 2, 3 :	10%
- Flächenanteil Mischgebiete	MI 1 + MI 7:	25%
- Flächenanteil Mischgebiete	MI 2 - MI 6 + MI 8:	20%
- Flächenanteil Wohngebiet	WA:	30%
- Flächenanteil Gemeinbedarfsfläche:		20%

² Die VDI- Richtlinie ist in der Planaufgabe bei den Bebauungsplänen einzusehen.

i) Nr. 8.3.2 wird wie folgt neu gefasst:

„8.3.2 Flächenbefestigungen

Die im Planteil dargestellten ebenerdigen Stellplätze im Bereich der Mischgebiete und des allgemeinen Wohngebiets sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen.

Die im Planteil dargestellten Fußwege im Bereich der Mischgebiete sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen.“

k) Nr. 8.4.3 wird wie folgt neu gefasst:

„8.4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.

Dachflächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind zu mindestens 65 % mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.“

l) Nr. 8.5 wird wie folgt neu gefasst:

„8.5 Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß des auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und der Alpha Projektentwicklung GmbH & Co. KG geschlossenen städtebaulichen Vertrags vom 21.03.2003 (URNr. 1455 B/2003) sowie des Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag vom 19.07.2007 (URNr. S 1085/2007) durchzuführen.“

Artikel 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Artikel 3

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Bebauungsplan-Satzung mit dem Planteil in der sich aus dieser Änderungssatzung ergebenden neuen Fassung unter Verzicht auf die Wiedergabe der gesetzlichen Grundlagen im Einleitungssatz mit neuem Datum neu zu fassen und die Neufassung bekannt zu machen.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Begründung

**zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4477
Für ein Gebiet zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße,
Gustav-Adolf-Straße und der Straße Am Tillypark
(„TillyPark“) in zwei Teilbereichen**

Anlagen: Ausgleichsbilanz der Einzelflächen
(WGF vom 24.05.2007)
Zusammenfassende schallimmissionsschutztechnische Untersu-
chung Ing. Büro Sorge vom 27.06.2007 (nur im RIS)

Stadtplanungsamt, 04.10.2011

i.V..

**gez. (Schlick)
Baudirektor**

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4477 („TillyPark“) Für ein Gebiet zwischen Tillystraße, Wallensteinstraße, Gustav-Adolf- Straße und der Straße Am Tillypark

1. Allgemeines / Verfahren

Am 28.04.2005 hat der Stadtplanungsausschuss beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), den Bebauungsplan Nr. 4477 zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplans sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Das Verfahren wurde bis zum Vorentwurf im Regelverfahren bearbeitet: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung wurden durchgeführt, ein erster Entwurf des Umweltberichts wurde erstellt.

Es wurde die Möglichkeit untersucht, das Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Die Überprüfung durch das Umweltamt hat ergeben, dass erhebliche Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes nicht auszuschließen seien. Daher könne das beschleunigte Verfahren nicht durchgeführt werden.

Das Verfahren wird dennoch gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt:

Die verfahrensmäßigen Schritte zur vollständigen Ermittlung des Abwägungsmaterials sowie die Öffentlichkeitsbeteiligungen werden trotz des beschleunigten Verfahrens nahezu ohne Abstriche durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans bewältigt den Lärmschutz und das Ausgleichserfordernis weitgehend. Es steht nicht zu befürchten, dass abwägungserhebliche Belange durch die Wahl des beschleunigten Verfahrens nicht im notwendigen Umfang ermittelt oder berücksichtigt werden. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4477 / „TillyPark“ trägt einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung und ist damit ein typisches Beispiel für die sinnvolle Innenentwicklung der Stadt. Für derartige Situationen wurde das Instrument des beschleunigten Verfahrens vom Gesetzgeber eingeführt.

Die Position des Umweltamts, dass Lärmimmissionen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 den generellen Ausschluss des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 nach sich zögen, würde bedeuten, dass in Nürnberg kaum ein Verfahren oberhalb der 20.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche nach den neuen Vorschriften behandelt werden könnte, da gerade in den dicht besiedelten Bereichen die Orientierungswerte der DIN zu oft schon im Bestand überschritten sind.

Auch die weiteren Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs.1 BauGB sind erfüllt. Das Verfahren wurde mit dem Billigungsbeschluss vom 12.07.2007 umgestellt. Der bereits erstellte Umweltbericht vom 21.11.2006 wurde bei der durchgeführten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit mit ausgelegt.

Zur Sicherung der mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgten Ziele wurde der ergänzende städtebauliche Vertrag mit der Firma alpha Projektentwicklung City-West GmbH & Co.KG (alphaGRUPPE), Nürnberg fortgeschrieben.

2. Anlass zur Aufstellung – Planungsziele

Für den seit 08.10.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4477 / "TillyPark" wurde mit Beschluss vom 28.04.2005 ein Änderungsverfahren eingeleitet.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4477 ist im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Ziel und Zweck der Änderung ist die Anpassung an die tatsächliche Entwicklung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für marktgerechte Wohn- und Gewerbegebiete.

Für eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Gebiets wird eine bisher nicht im Geltungsbereich gelegene Fläche (östlich des bisherigen GewerbeGebiets GE 4), die bis vor kurzem noch von der Bundeswehrverwaltung genutzt wurde, als eingeschränktes Gewerbegebiet in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die zügige Entwicklung des Gebiets liegt im öffentlichen Interesse. Die zentral und verkehrlich gut gelegenen Flächen bieten ein erhebliches Potential für Wohnen und Arbeiten.

Der Bebauungsplan Nr. 4477 soll in zwei Teilbereichen geändert werden:

- Teilbereich A – begrenzt durch die Tillystraße, Wallensteinstraße, die Polizei und die Erschließungsstraße 5 - betrifft die Anpassung an das geänderte Verkehrssystem sowie die Aufhebung von alten Baulinien Nr. 1252 im Bereich der Einmündung Tillystraße.
- Teilbereich B – begrenzt durch die HAUPTerschließungsstraße „Tillypark“, das THW, die Polizei, die Gustav-Adolf-Straße und die Verbindungsspanne „Am Tillypark“ - betrifft die Anpassung an das geänderte Verkehrssystem, die Einbeziehung eines Grundstücks in den Geltungsbereich sowie die teilweise Umwandlung von Gewerbegebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet und in ein allgemeines Wohngebiet.

3. Grundlagen der Planung

3.1. Bestandsanalyse

Teilbereich A

Im nordwestlichen Teilbereich sind das Demenzzentrum der Diakonie (MI 3 / MI 4) und eine Einrichtung für betreutes Wohnen des Evangelischen Siedlungswerks (ESW) im Mischgebiet 2 bereits fertig gestellt.

Die ursprüngliche Planung sah keine direkte Erschließung der Bauflächen MI 2 und MI 4 von der Wallensteinstraße aus vor, sondern lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung mit verkehrsbegleitenden Grünflächen.

Ebenso war die Erschließungsstraße 5 lediglich als Fuß- und Radwegeverbindung mit verkehrsbegleitenden Grünflächen geplant. Die hinzu kommenden Verkehrsflächen wurden bereits realisiert.

Teilbereich B

Der südöstliche Änderungsbereich war ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Zur Verbesserung der Erschließungssituation und zur Einbeziehung des ehemaligen Bundeswehrgrundstücks (Fl.Nr. 75/49), wurde zwischenzeitlich die ursprünglich als Stichstraße geplante Erschließungsstraße 2 bis zur Gustav-Adolf-Straße durchgebunden.

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Änderungen des Bebauungsplans basieren auf den vom Verkehrsausschuss beschlossenen Straßenplänen und berücksichtigen bereits in Angriff genommene Investitionen.

Die betreffenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich des TillyParks sind bereits Wohngebiete, ein Discountmarkt und Einrichtungen für soziale Zwecke sowie Gemeinbedarfseinrichtungen entstanden. Diese werden nun durch eine weitere Wohnbebauung sowie gewerblich genutzte Bereiche entlang der Gustav-Adolf-Straße ergänzt. In der Gesamtbetrachtung wird damit die Vorgabe des Flächennutzungsplans erfüllt. In der Umsetzung auf der Ebene der Bebauungsplanung ist die Differenzierung in Wohngebiete und Gewerbegebiete erforderlich, da so auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzungen eingegangen werden kann. Mischgebiete, die Wohnen und Gewerbe auf demselben Grundstück zusammenführen sind inzwischen die Ausnahme. Trotz der differenzierenden Festsetzungen ist jedoch der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Änderungsbereich werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4477, rechtsverbindlich seit 08.10.2003 (Amtsblatt S. 479), aufgehoben und durch die Festsetzungen der Änderungssatzung ersetzt.

Da das Verfahren zunächst im Regelverfahren nach BauGB begonnen wurde, war gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt werden. Eine Umweltprüfungsstudie (UPS) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erstellt. Durch die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren ist der Umweltbericht als gesondertes Dokument entbehrlich. Wichtige Ergebnisse werden in dieser Begründung aufgeführt.

4. Planungskonzept

Teilbereich A

Städtebauliches Konzept

Der nordwestliche Teilbereich ist bereits abschließend bebaut. Das Demenzzentrum der Diakonie (MI 3 / MI 4) und eine Einrichtung für betreutes Wohnen des Evangelischen Siedlungswerks (ESW) im Mischgebiet 2 sind fertig gestellt. Für das ESW und die Diakonie wurde eine neue Zufahrt von der Wallensteinstraße aus mit einer gemeinsamen Eingangssituation (Straßenplan Vpl Nr. 2.034.2.15 vom 01.03.2004) geschaf-

fen. Die im öffentlichen Straßenraum festgesetzte Grünordnung wurde überwiegend auf Privatflächen verlagert.

Die ehemaligen Kasernengebäude entlang der Tillystraße (MI 6) wurden umgebaut. Hier entstanden loftartige Eigentumswohnungen sowie Penthousewohnungen. Im MI 1 wurde Reihenhausbebauung realisiert.

Verkehrskonzept

Aufgrund der realisierten Bauanträge wurden Änderungen im Bereich des Verbindungswegs zwischen der Erschließungsstraße und der Tillystraße notwendig.

Im Teilbereich A wurde auf Wunsch des Investors eine zusätzliche Erschließung in Höhe der Wallensteinstraße Nr. 64/70 für das ESW und die Diakonie geschaffen (siehe Straßenplan Vpl Nr. 2.034.2.15 / AfV-Beschluss vom 01.04.2004).

Im Bereich des MI 1 und MI 4 (der Bauvorhaben Erweiterungsbau - ESW und der Reihenhausbebauung) wurde die Möglichkeit geschaffen, die Garagen bzw. oberirdischen Stellplätze direkt anzufahren. Die Erschließung dieser Parkplätze erfolgt über die Straße Tillypark und die Erschließungsstraße 5. Schleichwegeverkehr zwischen der Straße Am Tillypark und der Tillystraße wird durch entsprechende Beschilderung sowie Sperrpfosten ausgeschlossen. Für die übrigen oberirdischen Stellplätze für den Altbaubestand und den Bauabschnitt 1 der ESW erfolgt die Zufahrt über die Tillystraße.

Teilbereich B

Städtebauliches Konzept

Im südöstlichen Änderungsbereich ist auf Teilflächen der ehemaligen Gewerbeflächen GE 2 / GE 3 eine Wohnbebauung entstanden. Die Art der Nutzung wird dem Planungsziel entsprechend in „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO geändert. Die für diesen Teilbereich vorgesehene verdichtete Reihenhausbebauung schöpft das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung voll aus. Die verdichtete Bebauung folgt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und leistet damit einen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Nürnberg.

Im zentralen Quartier (WA) sind durch eine 2-3 geschossige Reihenhausbebauung 51 Wohneinheiten entstanden. Auf die Festschreibung der Reihenhauszeilen im Bebauungsplan wurde verzichtet. Zum einen ist nach den bisherigen Planungen des Investors keine Aufteilung des Baugrundstücks geplant, die Häuser sollen nach Wohneigentumsgesetz (WEG) behandelt werden, was die Festsetzung von Hausgruppen ausschließt. Zum anderen werden damit flexible Festlegungen getroffen, die auch bei eventuellen Änderungen im letztlich umzusetzenden Baukonzept noch Bestand haben können.

Auf den westlich der Gustav-Adolf-Straße und nördlich der Straße „Am Tillypark“ gelegenen Flächen sowie dem neu in den Bebauungsplan einbezogenen ehemaligen Bundeswehrgrundstück ist gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Konzept des Investors sieht einen Nutzungsmix aus Handel und Dienstleistung aus dem Bereich des Kfz-Gewerbes sowie verschiedener Non-Food-Angebote im Bereich der Nahversorgung sowie eine Systemgastronomie vor.

Durch das Ausschöpfen der Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO soll eine flexible Nutzung der Flächen gewährleistet werden.

Verkehrskonzept

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Straße Am Tillypark, die untergeordnete Erschließung über die Straße Tillypark.

Das Baugebiet „TillyPark“ wurde mittlerweile durch die Verlängerung der Erschließungsstraße 2 zusätzlich an die Gustav-Adolf-Straße (Ring) angebunden (siehe Straßenplan Nr.2.826.2.5 / AfV-Beschluss vom 22.07.2004). Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße mit Wendeanlage (Erschließungsstraße 2) wurde hierbei bis zum Ring verlängert.

Um sicherzustellen, dass durch die gewerbliche Bebauung keine negativen Auswirkungen im Bereich der Zufahrt zum TillyPark zu erwarten sind, wurde die Belastung insbesondere durch den Kundenverkehr auf den gewerblich genutzten Flächen gutachterlich¹ untersucht.

Das Gutachten zeigt, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen an der Einmündung Am Tillypark/Tillypark bewältigt werden kann.

Die Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet werden teilweise auf zentralen privaten Stellplätzen bereitgestellt. Teilweise sind diese den Häusern zugeordnet. Für den gewerblich genutzten Bereich werden die erforderlichen Besucherstellplätze im Vorfeld der Gebäude nachgewiesen.

An der Wallensteinstraße / Von-der-Tann-Straße befindet sich in ca. 500 m Entfernung die nächste U-Bahn Station. Bushaltestellen befinden sich in der Wallensteinstraße Höhe Hausnummer 70 sowie im Kreuzungsbereich Gustav-Adolf-Straße / Am Tillypark. Hier kann eine fußläufige Anbindung an das eingeschränkte Gewerbegebiet GE(e) 2 geschaffen werden.

Konzept zur Grünordnung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 08.10.2003 zur Grünordnung werden weitgehend übernommen. Änderungen ergeben sich in den unter 5.8 angeführten Punkten. Die Änderungen stellen jedoch keine neuen Inhalte dar, sondern lediglich Anpassungen an die geänderten Planinhalte.

Im Teilbereich B ergeben sich Änderungen bezüglich grünordnerischer Inhalte durch die Einbeziehung des ehemaligen Bundeswehrgrundstücks sowie durch die Änderung der Nutzung von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen.

Im Bereich des ehemaligen Bundeswehrgrundstücks befindet sich ein wertvoller Altbaubestand, der weitgehend erhalten werden soll.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet GE(e) 1 wird eine zusammenhängende Grünfläche eingefügt. Die Grünfläche grenzt das Wohnquartier eindeutig gegenüber den Gewerbeflächen ab und bildet gleichzeitig die Eingrünung der Lärmschutzmaßnahmen des GE(e) 1.

Die privaten Grünflächen sind aus ökologischen Gründen sowie zum Erhalt der klimaregulierenden Funktionen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die festgesetzten Grünflächenanteile stehen somit keinen weiteren Nutzungen zur Verfügung.

¹Verkehrsuntersuchung für den Einmündungsbereich Tillypark/Am Tillypark, Gauff-Ingenieure, Nürnberg vom 09.05.2007

Der Planungsraum wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Vermeidungsgebot wurde somit durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Durch die Konzentration der baulichen Maßnahmen wird zwischen den Baufeldern eine zusammenhängende Zone von Freiflächen ermöglicht. Soweit möglich, werden erhaltenswerte Bäume in die Planung einbezogen.

Immissionsschutz

Die Schallsituation wurde zuletzt in der zusammenfassenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros IFB Sorge² vom 27.06.2007 untersucht. Das Gutachten fasst die Bauflächen GE(e) 1 und GE(e) 2 zur Baufläche GE(e) I zusammen, da hier die gleichen Emissionskontingente zur Verfügung stehen. Die im Gutachten mit II bezeichnete Fläche betrifft das ehemalige Bundeswehrgrundstück, welches im Bebauungsplan als GE(e) 3 bezeichnet ist. Die Anlagen im Gutachten bezeichnen diese Flächen eindeutig.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der geltenden Regelwerke unter Berücksichtigung A-bewerteter Schallpegel mittels eines Schallimmissionsprognoseprogramms (Software: IMMI Version 5.3.1c) berechnet. Reflexionen an Gebäuden bzw. Wänden werden berücksichtigt. Zugrunde gelegt wurden glatte Wände mit einem Reflexionsverlust von $AL = -1 \text{ dB}$.

Pegelminderungen auf dem Schallausbreitungsweg durch die schallabschirmende Wirkung von Hindernissen werden in dem dreidimensionalen Geländemodell ebenfalls regelgerecht berücksichtigt.

Gerechnet wurde auf der Grundlage der bereits vorliegenden Planungen für die Baugrundstücke, um auch die konkreten Auswirkungen auf die beabsichtigten Bauvorhaben abschätzen zu können. Die Berechnungen eignen sich trotzdem zur Abstraktion auf die getroffenen Festsetzungen.

Die Lärmbelastung des Wohngebiets bis zur Errichtung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahme wurde in einem vorausgehenden Gutachten³ untersucht.

Die Lärmschutzmaßnahme ist als Festsetzung im Plan enthalten. Ihre zeitnahe Realisierung wurde im städtebaulichen Vertrag abgesichert. Dort ist festgelegt, dass spätestens drei Jahre nach Bezug der ersten Wohneinheit im allgemeinen Wohngebiet eine Lärmschutzwand hergestellt werden muss, falls keine schallabschirmende Bebauung im Gewerbegebiet GE(e) 1 realisiert wird.

Die Kosten der Wand wurden zudem über eine Bürgschaft gesichert, so dass die Errichtung der Maßnahme hinreichend sichergestellt ist.

Mit der Bebauung sowohl des Gewerbegebiets als auch des Wohngebiets wurden auch die Lärmschutzmaßnahmen erstellt, die Regelungen der Satzung und des Vertrags sind im Rahmen der Genehmigung nach § 33 BauGB umgesetzt worden.

² zusammenfassende schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros IFB Sorge, Nürnberg vom 27.06.2007 Nr. 8245.6

³ schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros IFB Sorge, Nürnberg vom 21.11.2006 Nr. 8245.

Verkehrsgerschimmisionen

Nachfolgende Verkehrsprognosedaten wurden für die schallimmissionsschutztechnischen Berechnungen berücksichtigt:

Straße	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV in Kfz/24 h	Nachtanteil in %	maßgebender LKW-Anteil in %	
			tags	nachts
Gustav-Adolf-Straße	55.000	10	10	7
Wallensteinstraße	17.533	8	10	8
Tillystraße, südlicher Abschnitt	400	10	6	2
Tillystraße, nördlicher Abschnitt	2.000	8	3	2
Verbindungsspanne	7.000	6	6	4

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf o.g. Straßen wird mit $V_{PKW/LKW} = 50 \text{ km/h}$ berücksichtigt.

Die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen (nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton, Splittmastixasphalt) beträgt $D_{\text{stro}} = 0 \text{ dB}$.

Zum Schutz des allgemeinen Wohngebiets vor dem Verkehrslärm ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in der Form eines L-förmigen Gebäudes mit mind. 6,7 m Höhe in Richtung Wohngebiet und 7,3 m in Richtung Gewerbegebiet notwendig. Bezugshöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) des jeweils nächstliegenden Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet. Alternativ kann ein Teilstück durch eine Lärmschutzwand hergestellt werden, welche ebenfalls mind. eine Höhe von 6,7 m in Richtung Wohngebiet aufweisen muss.

Planungsalternativen

Seit der Beschluss zur Aufstellung der Änderung zum Bebauungsplans Nr. 4477 im April 2004 gefasst wurde, sind verschiedene Planungskonzepte angedacht und wieder verworfen worden. Beispielsweise wurden fächerförmige Gebäuderiegel (Wohnbebauung) entlang der Gustav-Adolf-Straße geprüft. Diese Wohnnutzung ist in Bezug auf Verkehrslärm problematischer zu sehen als der vorliegende Entwurf. Jene Variante wurde vom Investor aufgegeben. Die vorliegende Variante setzt nun ein Konzept um, welches auf konkreten Realisierungsabsichten für Wohnbebauung, Nutzungen aus der Automobilbranche und aus dem Non-Food-Bereich basiert.

5. Erforderliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 4477 wurde der gesamte Bereich südlich der Erschließungsstraße 2 als Gewerbegebiet festgesetzt. Nachdem der Investor auf einem Teil Wohnbebauung realisieren möchte, wird im Teilbereich B das zentrale Quartier als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer verdichteten Wohnbebauung.

Da in den umliegenden Bereichen bereits Handels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden bzw. planerisch zulässig sind, ist das zu planende WA-Gebiet ganz auf das Wohnen ausgerichtet. Hier sind die nach der BauNVO eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) generell ausgeschlossen.

Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Ausschlüsse gewahrt.

Die verbleibenden Bauflächen im Teilbereich B werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie den Ausschluss der ungeeigneten Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten. Sowohl der Ausschluss bestimmter Nutzungen als auch die Einschränkungen des Emissionsverhaltens dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor übermäßigen Lärmbelastungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die beabsichtigte Änderung betrifft u.a. auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der als höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) bzw. der maximal zulässigen Traufhöhe (6,5 m) bestimmt.

Mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 wird das nach § 17 Abs. BauNVO zulässige Höchstmaß für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet voll ausgeschöpft. Das entspricht der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die innerstädtische, gut erschlossene Lage soll möglichst effektiv genutzt werden. Südwestlich der Straße Tillypark wurde verdichtete Einfamilienhausbebauung sehr nachgefragt und angenommen. Dies soll hier fortgesetzt werden.

Für die Bereiche GE(e) 1, GE(e) 2 und GE(e) 3 wird die Grundflächenzahl gemäß den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Bauflächen GE 2 und GE 3) beibehalten und auf 0,8 sowie die Geschossflächenzahl auf 2,4 festgesetzt.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im Teilbereich B sind sowohl im allgemeinen Wohngebiet wie auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen möglichst großzügig angelegt, um bei der Realisierung der Bebauung von der Möglichkeit des Freistellungsverfahrens nach BayBO umfassend Gebrauch machen zu können. Die städtebauliche Situation ist robust. Die breit angelegte und großzügig begrünte Straße Tillypark schafft einen starken Rahmen, der in der Lage ist, auch städtebaulich heterogene Konzepte zusammenzubinden und verträglich zu ordnen.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Der seitliche Grenzabstand gemäß Art. 6 (Abstandsflächen) der BayBO ist einzuhalten. Durch diese Festsetzung wird eine kompakte Bebauung ermöglicht, ohne dass durch die verdichteten Bauformen nachteilige Auswirkungen auf die Wohnqualität zu erwarten sind.

In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass die Länge der Ge-

bäude mehr als 50 m betragen kann, soweit die festgesetzte maximale GRZ nicht überschritten wird. Damit soll ermöglicht werden, aus städtebaulichen Gründen vorhandene Bebauungsstrukturen fortzusetzen bzw. aus Lärmschutzgründen im Gewerbegebieten GE(e) 1 eine durchgehende Bebauung zu ermöglichen. Der seitliche Grenzabstand gemäß Art. 6 (Abstandsflächen) der BayBO ist jedoch einzuhalten. Durch diese Bauweise soll eine flexible Nutzung ermöglicht werden, die jedoch eine geschlossene Bauweise vermeidet.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1 ist aus lärmtechnischen Gründen an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet die Errichtung einer durchgehenden Lärmschutzmaßnahme (Gebäude oder Wand) mit einer Mindesthöhe von 6,70 m über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des angrenzenden Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet notwendig. Die Lärmschutzmaßnahme ist spätestens 3 Jahre nach Bezug der ersten Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet zu realisieren. Die Gebäudehöhe wird in den Gewerbegebieten - gemäß den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans - auf max. 22,50 m Traufhöhe begrenzt. Im GE(e) 1 wird die Traufhöhe aus Schallschutzgründen auf eine Mindesthöhe von 6,70 m festgesetzt, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten (siehe auch Punkt 5.8 Lärmschutz).

5.4 Anbaufreiheit / Zufahrten

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Gustav-Adolf-Straße und der Straße Am Tillypark zu gewährleisten, dürfen keine direkten Zufahrten in die Gewerbegebiete erfolgen.

Um die ordnungsgemäße Funktion der Knotenpunkte Gustav-Adolf-Straße / Erschließungsstraße 2 sowie des Knotenpunkts Tillypark / Am Tillypark zu gewährleisten, werden Zufahrtsbereiche festgesetzt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die für den ordnungsgemäßen Verkehrsfluss notwendigen Aufstellflächen in den Knotenpunkten nicht beeinträchtigt werden.

5.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung großzügiger Baugrenzen ermöglicht eine weitgehend freie Anordnung der privaten Stellflächen in Zuordnung zu den Wohnungen bzw. Betrieben.

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

Die Dachflächen von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.

5.6 Lärmschutz / Gewerbe- und Verkehrslärm

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

Lärmart	Maßnahme
Verkehrslärm	Schallschutzmaßnahme mit mind. Höhe von 6,70 m
	Nachweis des ausreichenden Schallschutzes nach VDI-Richtlinie 2719 wurde im Bauantragsverfahren erbracht
Gewerbelärm	Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet mit Einschränkungen
	Festsetzung von Emissionskontingenten
	Der Nachweis der Einhaltung der schallimmissionschutztechnischen Anforderungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet nach TA Lärm

Die Ergebnisse der Berechnungen zu den Auswirkungen der Verkehrsgeräuschemissionen auf die geplante Wohnbebauung sind im aufgeführten Gutachten, das einen Bestandteil der Bebauungsplanbegründung bildet, dargelegt.

Der im allgemeinen Wohngebiet zu beachtende Orientierungswert tags/nachts von $L_{ow} = 55/45$ dB(A) wird wie folgt eingehalten bzw. überschritten:

- Bei einer Bebauung E+I+D (Haustyp 141) wird tags der Orientierungswert im DG z. T. um bis zu 5 dB überschritten. Nachts wird der Orientierungswert im DG um bis zu 7 dB überschritten.
- Für die Berechnungshöhe 5 m (OG bzw. DG vom Haustyp 81) wird in weiten Bereichen der Orientierungswert um bis zu 4 dB(A) sowohl tags als auch nachts überschritten.

Da in den Obergeschossen Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen vorzusehen.

In Abhängigkeit von der Orientierung der Aufenthaltsräume sind Außenlärmpegel im DG von bis zu 55 dB(A) während der Nachtzeit möglich, so dass gemäß VDI 2719 im ungünstigsten Fall ein resultierendes Schalldämmmaß für die Außenhülle vor Aufenthaltsräumen von ca. $R'_{w,res} = 36$ dB erforderlich wird. Nach heutigem Baustandard sind daher maximal Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Für alle Schlafräume, d.h. Schlaf- und Kinderzimmer im DG am o. g. Gebäude sollten zusätzlich Schalldämmlüfter vorgesehen werden. Der ausreichende Schallschutz wurde auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

Zudem wurde die Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 6,70 m über dem umgebenden Gelände festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen in § 2 Nr. 6., Lärmschutz/Verkehrslärm, wurden entsprechend ergänzt.

Gewerbegeräuschemissionen

Die von Norden auf das Wohngebiet einwirkenden Geräuschemissionen des technischen Hilfswerks wurden in früheren Untersuchungen detailliert betrachtet und es wurde festgestellt, dass beim Übungsbetrieb – hierzu zählen auch die sogenannten Bewegungsfahrten - des Technischen Hilfswerkes und bei Realisierung der neuen Übungshalle die zulässigen Immissionsrichtwerte im Wohngebiet unterschritten werden.

Die Einsatzvorbereitung, die Bestückung der Fahrzeuge, sowie die Instandsetzung und Wartung der mitgeführten Ausrüstung und Aggregate wird hauptsächlich in den Hallen durchgeführt.

Zum Schutz der Wohnbebauung wird die Nutzung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf die zulässigen Emissionspegel sowie den Ausschluss ungeeigneter Nutzungen wie etwa Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Damit zukünftig vom Gewerbegebiet keine wesentlich störenden Geräuschemissionen ausgehen, müssen maximal zulässige Emissionskontingente festgesetzt werden. Hierbei wird die Vorbelastung im Umfeld des Gebiets grundsätzlich mit berücksichtigt. Der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Orientierungswert/Immissionsrichtwert tags von LIRW = 55 dB(A) wird mit den Emissionskontingenten um mind. AL = 2 dB unterschritten. Unter dieser Voraussetzung werden folgende Emissionskontingente für die gesamte Betriebsgrundstücksfläche zugrunde gelegt:

Teilfläche GE(e)I gemäß schalltechn. Untersuchung (entspricht GE(e) 1 und 2):

tags 6.00 - 22.00 Uhr L,FSP = 57 dB(A)

nachts 22.00 - 6.00 Uhr L,FSP = 40 dB(A)

Teilfläche GE(e)II gemäß schalltechn. Untersuchung (entspricht GE(e) 3):

tags 6.00 - 22.00 Uhr LIFSP = 64 dB(A)

nachts 22.00 - 6.00 Uhr LIFSP = 55 dB(A)

Die Berechnung der o. g. Emissionskontingente wurde ohne Zusatzdämpfung unter Berücksichtigung der Ausbreitung mit einer Vollkugelfläche ($4 Pr^2$) gemäß den Empfehlungen des Landesamts für Umwelt durchgeführt.

Unter Beachtung der festgesetzten Emissionskontingente kann erreicht werden, dass die jeweils zulässigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden. Für die Teilfläche GE(e) I (entspricht GE(e) 1 und 2) kann nachts nur ein sehr niedriges Emissionskontingent festgesetzt werden.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Die Einhaltung der o. g. schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen ist vom Bauherrn in eigener Verantwortung sicher zu stellen..

5.7 GRÜNORDNUNG

Erhalt von Bäumen

Innerhalb des GE(e) 3 (ehemaliges Bundeswehrgrundstück) befindet sich wertvoller Baumbestand, der erhalten werden soll. Zur Sicherung wird der Bereich als private Grünfläche festgesetzt, die Baugrenze wird mit entsprechendem Abstand festgelegt. Die Bodenfläche der Kronentraufbereiche ist dauerhaft von Beeinträchtigungen freizuhalten, insbesondere sind Abgrabungen oder Aufschüttungen zu vermeiden.

Verkehrsbegleitende Grünflächen

Zur grünordnerischen Gliederung und Gestaltung werden zu den öffentlich wirksamen Räumen der Gustav-Adolf-Straße und der Straße Am Tillypark die flächigen Gehölzpflanzungen beibehalten.

Private Grünfläche

Zur grünordnerischen Abgrenzung und Gestaltung der Gewerbefläche GE(e) 1 sind zur angrenzenden Wohnbebauung hin flächige Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen. Entsprechend der Festsetzung im Plan sind die Flächen ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen sind durch geeignete und regelmäßige Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Für die einzelnen Gebiete werden jeweils prozentuale Grünflächenanteile festgesetzt. Dadurch wird der Notwendigkeit einer flexiblen Bebaubarkeit Rechnung getragen und zugleich ein qualitativer und quantitativer Mindeststandard für die Freiflächengestaltung festgelegt.

Dachbegrünung

Wesentliches Element der Grünordnung innerhalb der Gewerbegebiete ist die extensive Begrünung von Dachflächen. Bei der zu erwartenden Bebauungsdichte innerhalb der Gewerbegebiete verbleiben nur geringe Grundstücksanteile zur Anlage von Grünflächen. Die Dachbegrünung ist daher geeignet, grünordnerisch höherwertige Flächen zu schaffen.

Eingriff in Natur und Landschaft, Ausgleich

Grundlage der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist weiterhin die Eingriff-Ausgleichsberechnung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4477 und dem zugeordneten städtebaulichen Vertrag.

Tabelle zur Ausgleichsberechnung zum Satzungsbeschluss 4477:

Bereich	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung	Wertpunkte Differenz
Baugebietsflächen	19.195	18.594	-601
„Am Tillypark“	1.742	718	-1.024
Gustav-Adolf-Straße	1.115	1.084	-31
Erschließung 1	3.864	3.651	-213
Erschließung 2	160	43	-117
Gesamtsumme	26.076	24.090	-1.986

Für die Ausgleichsberechnung wird wie bisher das Maß der baulichen Nutzung und die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen herangezogen. In der Gesamtbilanz ergibt sich im Vergleich zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 4477 keine Veränderung der Wertpunktedifferenz.

Tabelle zur Ausgleichsberechnung zum Änderungsverfahren:

Bereich	Wertpunkte rechtsverbindlicher BPlan	Wertpunkte Änderung	Wertpunkte Differenz
Baufeld Ost	1.516	1.464	- 52
Erschließung 1	2.698	3.803	+ 1.105
Am Tillypark	1.743	1.054	- 689
Gustav-Adolf-Str.	1.115	1.085	- 30
Baufeld Norma	2.562	681	- 1.881
Baufeld EIWO	4.894	3.385	- 1.509
Änderungsbereich Nord	2.405	3.213	+ 808
Änderungsbereich Nord	3.250	3.977	+ 727
Änderungsbereich Ost	7.863	7.492	- 371
Gesamtsummen	28.046	26.154	- 1.892

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4477 ergibt sich keine Verschlechterung der Ausgleichssituation. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht veranlasst.

6. Zusammenfassung Umweltbericht

Für den seit 08.10.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4477 / „TillyPark“ wurde am 28.04.2005 ein Änderungsverfahren eingeleitet. Die letzte Fortschreibung des Umweltberichts mit Stand vom 21.11.2006 wurde durch das Umweltamt vor der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet und beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen wie folgt:

Boden und Wasser: Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet. Die Untersuchung und Sanierung von Altlasten kann eine Verbesserung im Vergleich zur vorherigen Situation bewirken. Durch die Umwidmung von Gewerbe- zu Mischgebiet sind ggfs. erhöhte Anforderungen an die stoffliche Bodenbeschaffenheit zu stellen. Die Gewährleistung dieser Ansprüche erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger.

Pflanzen und Tiere: Die Neubebauung des Gesamtgebiets ist bereits soweit fortgeschritten, dass erhebliche Auswirkungen auf die minimalen Restbestände der ursprünglich vorhandenen Pflanzen- und Tierwelt nicht mehr zu erwarten sind.

Erholung und Landschaft:

Im Änderungsbereich Nord werden die Grundzüge der Grünordnung zur Gestaltung und Durchgrünung mit Baumreihen und Alleen sowie der Erhalt von wertvollem Baumbestand im Rahmen der einzelnen Bauprojekte im Wesentlichen umgesetzt, so dass die Auswirkungen hier nicht erheblich sind. Im Änderungsbereich Süd sind jedoch gegenüber den grünordnerischen Maßnahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 4477 Einschränkungen (u.a. Erhalt von Baumgruppen) erkennbar, hier werden die Auswirkungen als erheblich eingestuft.

Mensch (Lärmbelastung):

Eine Lärmbelastung durch die geplante Änderung ist möglich. Die ausführliche Darstellung der lärmbezogenen Auswirkungen im Gebiet erfolgt im städtebaulichen Teil der Darstellung.

Klima: Speziell im Wohnungsbau sind heute hohe Energiestandards unter wirtschaftlichen Bedingungen möglich. Entsprechende Maßnahmen sollten umgesetzt werden.

Kultur- und Sachgüter: sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7 Beteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand vom 28.04.2005 bis einschließlich 31.05.2005 statt. Dazu legte das Umweltamt einen Umweltbericht, Stand 24.03.2005 vor. Insbesondere die Aussagen zur Lärmproblematik haben im weiteren Verlauf der Planung zu Änderungen im Entwurfskonzept geführt.

Vom 23.05.2005 bis einschließlich 20.06.2005 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt, zu der ein Umweltbericht in der Fassung vom 12.05.2005 vorlag. Äußerungen gingen keine ein.

Nach weiteren Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde die betroffene Öffentlichkeit vom 02.08.2007 bis einschließlich 23.08.2007 gemäß § 13 Abs.2 Nr. 2 erster Halbsatz BauGB durch Anschreiben, sowie durch Bekanntmachung im Amtsblatt beteiligt. Parallel dazu wurden die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 erster Halbsatz BauGB um Stellungnahme gebeten. Einwände wurden nicht vorgebracht.

8. Planrechtfertigung / wesentliche Auswirkungen der Planung / Bewältigung städtebaulicher Konflikte

Der Bebauungsplan Nr. 4477 / „TillyPark“ wurde aufgestellt, um auf der von der Bundeswehr aufgegebenen Fläche eine verträgliche Mischung aus nicht erheblich belästigendem Gewerbe und Wohnen zu realisieren. Dazu wurden Mischgebiete und Gewerbegebiete ausgewiesen.

Die Mischgebiete wurden hervorragend angenommen, es wurden ein Discountmarkt, zahlreiche Reihenhäuser, ein Demenzzentrum und eine Anlage für betreutes Wohnen gebaut. Die erhaltenswerten Kasernengebäude wurden in loftartige Wohnungen umgenutzt. Deutlich wurde, dass der Schwerpunkt der Entwicklung stark im Bereich der Wohnnutzung und der damit verbundenen Folgenutzungen liegt, während die Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Flächen weniger ausgeprägt ist.

Um die westlich der Straße Tillypark erfolgreiche Entwicklung des Gebiets im südöstlichen Bereich fortzusetzen, war die Änderung der Gewerbegebietsfestsetzung im Teilbereich erforderlich. Da das zu realisierende Vorhaben bekannt ist, wäre eine Ausweisung als Mischgebiet „Etikettenschwindel“. Die folgerichtige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) und die entsprechende Einstufung der DIN 18005 führen dahin, dass aufgrund der Nähe zu der stark belasteten Hauptverkehrsstraße (Ring) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Schallimmissionen überschritten werden.

Die sinnvollen planerischen Möglichkeiten zur Bewältigung des Lärmproblems wurden ausgeschöpft: Als Abschirmung zur Gustav-Adolf-Straße verbleibt ein Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet, das in seinem zulässigen Emissionskontingent auf die angrenzende Wohnbebauung abgestimmt ist. Es schirmt durch Gebäude und dazwischen liegende Wandscheiben mit einer Höhe von mindestens 6,7 m das Wohngebiet

zur Hauptverkehrsstraße hin ab. Die zulässige Höhe im WA wurde deutlich, auf 2 Vollgeschosse, herab gesetzt.

Trotz der beschriebenen Maßnahmen wurden für das Wohngebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 1 bis 7 dB(A) prognostiziert.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist trotzdem gerechtfertigt. Innerstädtische Lagen sind wieder gefragt. Die Ansiedlung der Wohnbevölkerung in den gut erschlossenen Bereichen führt zu einer effizienten Nutzung der Infrastruktur und des ÖPNV. Viele PKW-Fahrten können dadurch vermieden werden, denn mit Inbetriebnahme der U-Bahnlinie 3 ist die Erschließung des TillyParks mit ÖPNV hervorragend gewährleistet. Die Ausweisung von Wohnbauland an den Rändern des Stadtgebiets, in Bereichen, in denen das Einhalten der Orientierungswerte keine Schwierigkeiten bereitet, führt dagegen zu größerem Flächenverbrauch, einem ineffizienten Ausbau der Infrastruktur und einem vermehrten Verkehrsaufkommen. Dadurch wird der große Teil der städtischen Bevölkerung, der bereits in den durch Hauptverkehrsstraßen verlärmten Bereichen wohnt, zusätzlich belastet. In der Abwägung der Belange ist der Innenentwicklung der Vorzug zu geben, auch wenn die sicherlich sinnvollen Ansprüche an die Ausweisung neuer Wohngebiete im Hinblick auf den Lärmschutz nicht in dem Maße erfüllt werden können wie an peripheren Standorten. Durch die planerischen Maßnahmen ist die entstehende Situation wesentlich besser als an den alten Wohnstandorten entlang der Gustav-Adolf-Straße. Zudem weist die innerstädtische Lage viele weitere Vorteile auf, die die nachfragende Bevölkerung offensichtlich erkannt hat. Gesundheitliche Auswirkungen sind durch die erhöhten Lärmpegel nicht verursacht. In der Abwägung der Belange erscheint die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gerechtfertigt.

Der ausführende Bauträger hat zudem durch Stellung und Höhenentwicklung der Gebäude auf die Situation derart reagiert, dass an den real entstehenden Wohnhäusern die Werte deutlich besser eingehalten werden können als rein rechnerisch aufgrund der schematischen Festsetzungen. Das Gutachten zeigt, dass an allen Wohngebäuden des Haustyps 81 der Orientierungswert tags eingehalten bzw. im Dachgeschoss um nur 1 dB(A) überschritten wird. Nachts wird der Orientierungswert um maximal 4 dB(A) überschritten. Die Einhaltung maximaler Innenpegel von 30 dB(A) wurde mit den Bauvorlagen nachgewiesen.

Die umweltfachliche Einschätzung, dass durch den Entfall von Baumgruppen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds erfolgen würde, kann nicht nachvollzogen werden. Die Baumgruppen stellen im Zusammenhang mit der ehemaligen Konversionsfläche noch keinen Landschaftsbestandteil dar, der erheblich beeinträchtigt werden könnte.

9. Kosten / städtebaulicher Vertrag

Zur Überwälzung der Kosten auf den Investor wurde parallel zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren der zwischen der Fa. Alpha Projektentwicklung City-West GmbH & Co. KG und der Stadt Nürnberg geschlossene städtebauliche Vertrag vom 21.03.2003 (URNr. 1455 B/2003) angepasst.

Nürnberg, den 04.10.2011
Stadtplanungsamt

gez. i. V. Schlick
Baudirektor



LEGENDE

Bestandserhalt

- Einzelbäume heimisch
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,8
Einordnung nach Wertliste: 1,1
- Einzelgehölze, großfl. Hecken
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,65
Einordnung nach Wertliste: 1,2, 2,3, 2,4

Freiflächen

- Laubbaum Neupflanzung
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,8
Einordnung nach Wertliste: 1,1
- Einzelgehölze, großfl. Hecken
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,65
Einordnung nach Wertliste: 1,1, 2,3, 2,4
- Private Grünfläche, groß
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,5
Einordnung nach Wertliste: 5,1
- Private Grünfläche
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,4
Einordnung nach Wertliste: 5,2
- Grünanlagen
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,3
Einordnung nach Wertliste: 5,3
- Intensivrasenflächen
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,2
Einordnung nach Wertliste: 5,5

Verkehrs- und Bauflächen

- Durchlässige Beläge
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,1
Einordnung nach Wertliste: 7,5
- Wohngebiet
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,09
Einordnung nach Wertliste: 5,3;7,6 (jeweils Anteile)
- Mischgebiet
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,06
Einordnung nach Wertliste: 5,3;7,6 (jeweils Anteile)
- Gemeinbedarffläche
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,08
Einordnung nach Wertliste: 5,2;7,6
- Versiegelt
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,0
Einordnung nach Wertliste: 7,6
- Gewerbegebiet
Punkte nach Wertliste (Punkte/m²): 0,226
Einordnung nach Wertliste: 7,1;5,5;7,6 (jeweils Anteile)
- Bereichsabgrenzung



Nürnberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 4477 MIT GRÜNORDNUNG

FÜR EIN GEBIET SÜDLICH DER
WALLENSTEINSTRASSE, ZWISCHEN DER
TILLYSTRASSE IM WESTEN UND DER
GUSTAV-ADOLF-STRASSE (B4) IM OSTEN UND
NÖRDLICH DER VERBINDUNGSSPANGE "AM
TILLYPARK" (EHMALIGE INFANTERIEKASERNE)

PlanNr.:	P3-3	
Plantitel	EINGRIFFSBILANZIERUNG BILANZIERUNG PLANUNG mit Änderungsbereichen	
Projektnummer	L00-66	Planungsstufe
WGF Datei-Nr.	P3-3v2	Maßstab
WGF Ablage	L:\100-66\cad\	Datum
Bearb./Gez.	mh	26. April 2007
Gesehen		
Indexstand	Datum	