

Stadtplanungsamt Nürnberg

Dies ist eine Internetversion. Das Original finden Sie im Hauptakt, einzusehen im Stadtplanungsamt.

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 4621

„Weißenseestraße“

für ein Gebiet östlich der Günthersbühler Straße und beiderseits der Weißenseestraße

Stand: 23.06.2014

(Rahmenplan zur Einleitung eines Bebauungsplan - Verfahrens)

(Die Themen der Begründung werden im weiteren Verfahren angepasst bzw. ergänzt)

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	5
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	5
I.3.1.3.	Verkehr	6
I.3.1.4.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	7
I.3.1.5.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	7
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	8
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	8
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	11
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	11
I.3.3.1.	Eigentumsverhältnisse	11
I.3.3.2.	Chronologie der Gebietsentwicklung	11
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	12
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	12
I.4.2.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	13
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	13
I.4.4.	VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG	14
I.4.5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	14
I.4.5.1.	Grünordnerisches Konzept	14
I.4.5.2.	Gebot der Vermeidung; Verminderung	15
I.4.5.3.	Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe	16
I.4.6.	IMMISSIONSSCHUTZ	16
I.4.6.1.	Lärmimmissionsschutz	16
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	16
I.6.	BETEILIGUNGEN	17
I.6.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	17
I.6.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	17
I.6.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	17
I.6.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17

I.7.	PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:	18
I.8.	KOSTEN	18
II.	UMWELTBERICHT (Stand 06.06.2014) als gesonderter Textteil	
III.	ANLAGEN Fachgutachten:	
III.1	Schalltechnische Untersuchungen Weißenseestraße vom 22. Dezember 2010 erstellt durch Dipl. Geograph Udo Maier, um welt, Büro für Immissionschutz & Umweltplanung, Nürnberg	
III.2	Baumbestandsplan nach den Kriterien der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Stadt Nürnberg mit Bewertung vom Mai 2013, erstellt durch Topos team. Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Nürnberg	
III.3	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 06. Juni 2014 erstellt durch ANUVA, Stadt- und Umweltplanung, Nürnberg	
III.4	FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (FFH-VorP) für das Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ vom 06. Juni 2014 erstellt durch ANUVA, Stadt- und Umweltplanung, Nürnberg	
IV.	QUELLENANGABEN	

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Es wird begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden von Waldgebieten (teilw. LSG Nr. 7 „Tiefgraben und Kohl buck“)
- im Westen durch Wohnbebauung entlang der Günthersbühler Straße und Weißenseestraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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 Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Angestrebt wird eine behutsame Nachverdichtung und Arrondierung von bereits weitgehend erschlossenen Flächen, die aus stadtplanerischer Sicht dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet werden können, über deren zukünftige Nutzungsmöglichkeiten aber aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4422 und der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans Unklarheit besteht.

Da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet wird, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB für Rechts- und Planungssicherheit sorgen und die städtebauliche Ordnung gewährleisten.

Dabei sind die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt, weil

- im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (hier: Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Europäischen Vogelschutzgebiet SPA6553-471.01 „Nürnberger Reichswald“).

Der Flächennutzungsplan soll auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Aus stadtplanerischer Sicht kann der Geltungsbereich dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet werden. Die Flächen sind über die Günthersbühler Straße und Weißenseestraße erschlossen.

Aufgrund der besonderen planungsrechtlichen Situation (siehe Kapitel I.3.2.1) besteht von Seiten der Eigentümer Unsicherheit darüber, in welchem Umfang diese baulich genutzt werden können. Sie beantragen deshalb die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Aus verschiedenen Bebauungsvorschlägen wurde der vorliegende Rahmenplan entwickelt, der folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung
- behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung
- Vorschlag zur inneren Erschließung
- Erhalt des schützenswerten Baumbestands

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im Nürnberger Stadtteil Erlenstegen rund 6 km nordöstlich der Nürnberger Altstadt, unmittelbar an der Grenze zum Nürnberger Reichswald. Es befindet sich am Ende der Weißensee- und Günthersbühler Straße und ist sowohl verkehrs- als auch abwassertechnisch erschlossen.

Das Gebiet liegt auf einer Höhe von rund 324 m ü.NN und ist selber weitgehend eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen zwischen Günthersbühler Straße und Weißenseeestraße sind derzeit mit zwei privaten Wohngebäuden überbaut.

Im östlichen Bereich der Fl. Nr. 78 befinden sich eine I+D-geschossige Villa und eine Dreifachgarage. Das Anwesen mit der Hausnummer 15 ist über die Weißenseeestraße erschlossen.

Die Fl. Nr. 78/11 (Weißenseeestraße 9) ist mit einem II-geschossigen Wohnhaus und einer Garage samt Geräteunterstand und Freizeitüberdachung bebaut. Das zur Weißenseeestraße traufständige Hauptgebäude wurde in den 1980er Jahren um ein Gartenzimmer mit Unterkellerung erweitert.

Der westliche Bereich der Fl. Nr. 78 und die Fl. Nr. 78/14 wurde ursprünglich als Garten des Anwesens Weißenseeestraße 9 genutzt und liegt nach Verkauf des Wohnhauses im Jahr 2013 brach. Eine Zufahrt besteht von der Günthersbühler Straße.

Die südlich der Weißenseeestraße gelegene Fl. Nr. 81/26 ist unbebaut. Sie ist in vollem Umfang mit Nadelbäumen und einzelnen Laubbäumen bestockt und gilt gemäß Art. 2 Abs. 1 BayWaldG als Wald.



Grundstück FL. Nr. 81/26 im Dezember 2006



Baumbestand Grundstück FL. Nr. 78



Günthersbühler Straße von Südwesten



Weißenseestraße von Südwesten



Wohnhaus Weißenseestraße Nr. 9



Wohnhaus Weißenseestraße Nr. 15

I.3.1.3. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Weißenseestraße bzw. Günthersbühler Straße an die Bundesstraße B 14 (Erlenstegenstraße) und das Stadtgebiet angebunden.

Kfz-Verkehr

Die Weißenseestraße zweigt rund 100 m westlich des Plangebiets von der Günthersbühler Straße ab und endet auf Höhe des Anwesens Nr. 15 in einer Wendeanlage. Die Fahrbahnbreite beträgt rund 6,0 m.

Die Günthersbühler Straße weist auf Höhe des Plangebietes eine Fahrbahnbreite von rund 4,8 m auf. Die Straße führt von der Erlenstegenstraße (B 14) weiter in den Reichswald.

Weißenseestraße und Günthersbühler Straße sind als Tempo 30 Zonen beschildert.

ÖPNV

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich rund 800 m südwestlich des Plangebietes an der Erlenstegenstraße (Haltestelle Nürnberg Erlenstegen). Es besteht Anschluss an die Regionalbuslinie 340 Nürnberg-Pegnitz, die Straßenbahnlinie 8 Tristanstraße - Erlenstegen und die Regionalbahnlinien R 3 Nürnberg – Bayreuth bzw. R 31 Nürnberg - Simmelsdorf-Hüttenbach. Der Hauptbahnhof Nürnberg ist von hier auch an Sonn- und Feiertagen in maximal 15 min Fahrtzeit zu erreichen.

Fußgängerverkehr

Beiderseits der Weißenseestraße verläuft ein bis zu 3,0 m breiter Fußweg.

Ein auf der nordwestlichen Seite der Günthersbühler Straße verlaufender, ca. 1,3 m breiter Fußweg endet gegenüber der Zufahrt zur Fl. Nr. 78.

Fahrradverkehr

Eigene Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Parken (Ruhender Verkehr)

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.
Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Wohnbaugrundstücken gedeckt.

Entlang der Weißenseestraße werden die großzügig dimensionierten Verkehrsflächen zum Parken auf dem Gehweg genutzt. In der Günthersbühler Straße werden Fahrzeuge am nordöstlichen Fahrbahnrand abgestellt.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird auf den Umweltbericht verwiesen.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor.

Lärm

Südöstlich grenzen die Sportanlagen des TSV 1846 Nürnberg und dessen Waldgaststätte an das Plangebiet. Die vom Sportbetrieb ausgehende Schallimmissionssituation wurde im Vorfeld ermittelt und hinsichtlich einer Wohnnutzung des Plangebiets beurteilt (siehe Anlage III.1).

Danach wird die Schallimmissionssituation maßgeblich vom Trainingsbetrieb der Rugby-Abteilung sowie von deren Heimspielen bestimmt. Aufgrund der relativ großen Entfernung spielen der Gaststätten-Parkplatz sowie der Betrieb der Tennisanlage für die Schallimmissionssituation im Plangebiet keine wesentliche Rolle.

Wie die Lärmkarten zur Schallausbreitung durch Rugby-Training und Rugby-Heimspiel zeigen, werden an der südlichen und östlichen Fassade des bestehenden Wohnhauses Weißenseestraße 15 die Grenzen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete erreicht.

Auf den für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude vorgesehenen Flächen werden sämtliche Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet sicher eingehalten.

In der Begründung zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4422 wird ausgeführt, dass durch die Schießanlage in der Günthersbühler Straße 145 zeitweise Lärmbelästigungen im Bereich der nördlichen Günthersbühler Straße und Weißenseestraße nicht auszuschließen sind.

Da die geplanten Gebäude nicht näher zum Schießhaus liegen als der Gebäudebestand, wird davon ausgegangen, dass auch durch die vom Schießhaus ausgehende Geräuschentwicklung keine unzulässige Beeinträchtigung des Gebietes erfolgt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten.

Die Stadt Nürnberg als Kernstadt der europäischen Metropolregion ist Teil des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen von der vielfältige Entwicklungsimpulse für das ganze Land ausgehen.

Nürnberg ist im System der zentralen Orte als Oberzentrum eingestuft und nimmt überregionale Aufgaben wahr.

Gemäß LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP Ziel 3.2). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP Ziel 3.3).

Regionalplan (RP 7)

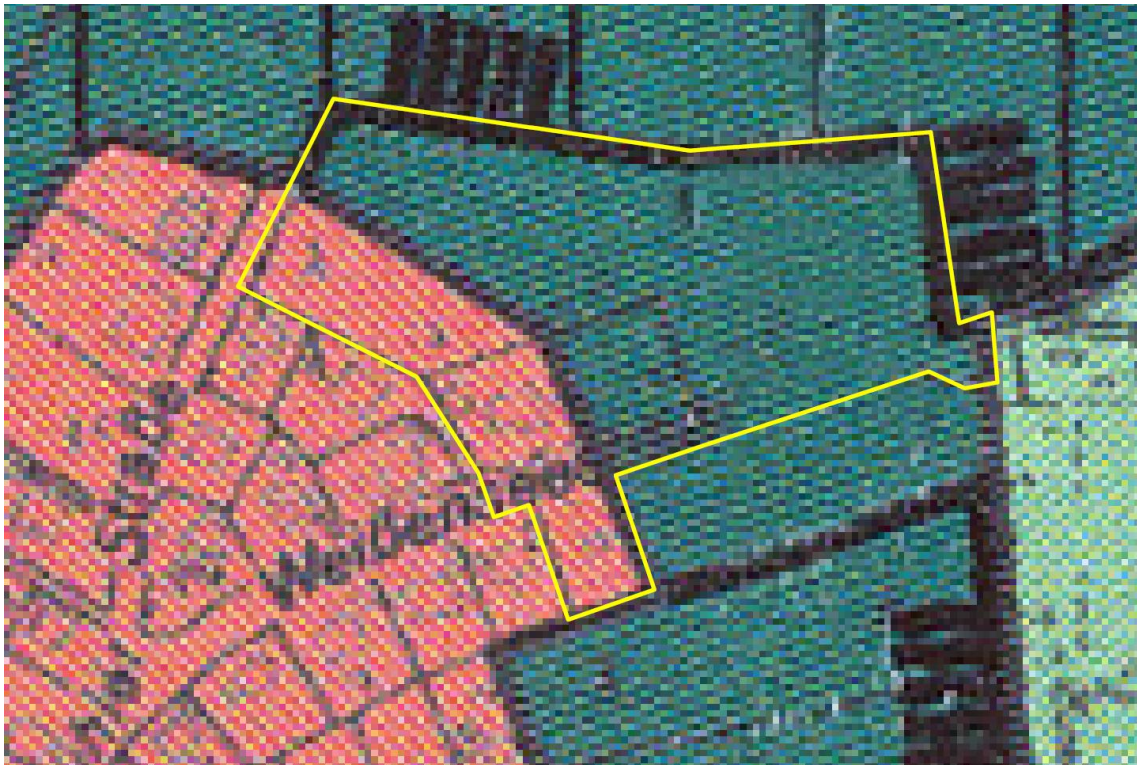
Nürnberg ist Teil der Planungsregion 7 „Industrieregion Mittelfranken“. Der Regionalplan ist am 01.07.1988 in Kraft getreten und wurde bzw. wird laufend fortgeschrieben.

Regionalplanerische Vorrangzuweisungen für das Plangebiet bestehen nicht. Nachrichtlich übernommen im Regionalplan sind das angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Tiefgraben-Kohl buck“ sowie der Bannwald im Osten.

Flächennutzungsplan (FNP)

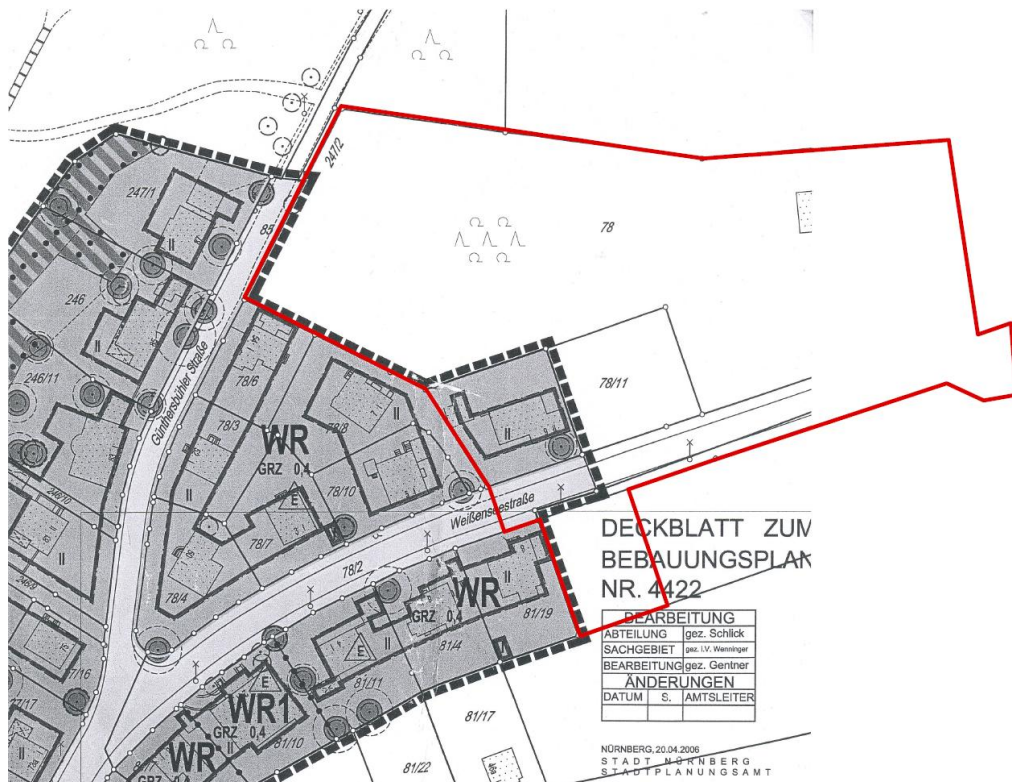
Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist der westliche Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt, der übrige Bereich als Wald.

Nach Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt das Gebiet in einem Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG, nicht aber in einem Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg.



Genehmigter Flächennutzungsplan 2006 (Ausschnitt)

Bebauungsplan Nr. 4422



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 4422 vom 12.07.2006 (Ausschnitt)

Der westliche Bereich der Fl. Nr. 78/11 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4422. Dieser setzt die Wohnbaugrundstücke entlang der Weißenseestraße und Günthersbühler Straße als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und verfolgt u.a. das Ziel, den Familien-Eigenheimcharakter der vorhandenen Bebauung zu erhalten.

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind und diese in offener Bauweise errichtet werden müssen. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO ist auf 0,4 begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das bestehende Wohngebäude Weißenseestraße 9 samt Garage.

Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb des Bebauungsplans Nr. 4422

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb des o.g. Bebauungsplans richtet sich bislang nach den §§ 34 und 35 BauGB.

Gemäß Art. 75 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wurde im Januar 2006 ein Vorbescheid beantragt für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 81/26 (Aktenzeichen V1-2006-1) und für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 78 (Aktenzeichen V1-2006-2).

Der Vorbescheid für die Fl. Nr. 78 ist mit Schreiben der Bauordnungsbehörde vom 10.05.2006 ergangen. Der Antrag auf Vorbescheid für die Fl. Nr. 81/26 wurde auf Wunsch der Antragsteller zurückgelegt. Rechts- und Planungssicherheit über die Zulässigkeit von Bauvorhaben soll stattdessen das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 4621 schaffen.

Bestehende Grunddienstbarkeiten

Das Grundstück Fl. Nr. 78 ist mit einer Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot, Verbot Bäume zu fällen, Pflicht auf Unterpflanzung und Unterhaltung eines Flächenstreifens) zu Gunsten der angrenzenden Reichswald-Flurstücke Fl. Nr. 248/5 und Fl. Nr. 254 belastet.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 536.15 „Tiefgraben – Kohl buck“.

Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet bildet gleichzeitig die Grenze zum Europäischen Vogelschutzgebiet SPA6553-471.01 „Nürnberger Reichswald“.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler bekannt. Es liegen auch keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Im Planbereich sind keine Lärmschutzzonen ausgewiesen.

I.3.2.2.d. Grundwasserschutz / Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone A des Trinkwasserschutzgebiets Erlenstegen. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung der Stadt Nürnberg über das Trinkwasserschutzgebiet Erlenstegen (WSchVO Erl).

Im Geltungsbereich bestehen keine Überschwemmungsgebiete oder andere wasserrechtliche Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Weißenseestraße und Günthersbühler Straße samt straßenbegleitenden Wegen befinden sich in städtischem Eigentum. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind in Privateigentum. Die Antragsteller auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4621 sind Eigentümer der Fl. Nrn. 78, 78/14 und 81/26.

I.3.3.2. Chronologie der Gebietsentwicklung

Das Wohnhaus Weißenseestraße 9 (Fl. Nr. 78/11) wurde 1949 errichtet und zuletzt in den 1980er Jahren erweitert.

Die unmittelbar an der Grenze zum Reichswald gelegene Villa Weißenseestraße 15 (Fl. Nr. 78) stammt aus den 1950er Jahren und wurde in den 1970er Jahren mit einem Sichtschutzzaun umgeben.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist es, in einer der attraktivsten und begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dabei die herausgehobene Wohnlage und den auffällig hohen Grünbestand zu berücksichtigen.

Der im Geltungsbereich vorhandene Bestand an Wohngebäuden soll gesichert und mit möglichst geringem Erschließungsaufwand behutsam erweitert werden. Im Vorfeld wurden dazu verschiedene Bebauungsvarianten erstellt.



Bebauungsvariante 1



Bebauungsvariante 2



Bebauungsvariante 3

Gegenüber den oben abgebildeten Vorschlägen wurde in der für den Rahmenplan gewählten Vorzugsvariante die Zahl zusätzlicher Wohngebäude von bis zu acht auf vier Einzelhäuser reduziert, um Störungen und Beeinträchtigungen der gewachsenen Strukturen bereits im Vorfeld zu reduzieren.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Aktuell geplant ist die Errichtung von insgesamt vier freistehenden Einzelhäusern, mit denen die offene zweiseitige Reihung von Wohnhäusern entlang der Weißenseestraße und Günthersbühler Straße ergänzt wird.

Drei villenartige Baukörper zwischen Weißenseestraße und Günthersbühler Straße werden in die vorhandenen Strukturen eingebettet, wobei möglichst viele Grünstrukturen erhalten und der Erschließungsaufwand minimiert wird.

Ein viertes Wohngebäude entsteht im Anschluss an die vorhandene Bebauung auf der südlichen Seite der Günthersbühler Straße. Dessen Grundfläche und das Verhältnis überbauter Fläche zur Grundstücksfläche passen sich an die auf dieser Straßenseite vorhandenen Strukturen an.

Der vorhandene Familien-Eigenheimcharakter soll durch eine relativ enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Grundfläche und durch die Beschränkung auf maximal II Vollgeschosse erfolgen.

Wie im westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4422 soll auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4621 die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt werden.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Kfz-Verkehr

Veränderungen an der bestehenden Straßenerschließung sind nicht vorgesehen.

Die Zufahrt zu drei der vier geplanten Gebäude erfolgt von der Weißenseestraße, das vierte Gebäude wird von der Günthersbühler Straße aus erschlossen.

Für die beiden nördlich der Weißenseestraße geplanten Gebäude schlägt der Rahmenplan eine gemeinsame Zufahrt vor, um den Erschließungsaufwand und den Eingriff in vorhandene Grünstrukturen zu minimieren.

Stellplätze

Der Stellplatzbedarf für die neuen Wohngebäude soll ausschließlich auf den jeweiligen privaten Grundstücken gedeckt werden.

Der Rahmenplan schlägt die Errichtung von vier Doppelgaragen vor.

ÖPNV

Veränderungen an bestehenden Anlagen des ÖPNV sind nicht vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine derartigen Anlagen vorhanden.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Bus- und Straßenbahnhaltestelle Nürnberg Erlengsteg (Straßenbahnlinie 8, Regionalbuslinie 340) bzw. zum gleichnamigen Haltepunkt der Regionalbahnlinie R 3 beträgt rund 800 m.

Radverkehr

Veränderungen am bestehenden Radverkehrsnetz sind nicht vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine derartigen Anlagen vorhanden.

I.4.4. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist in weiten Teilen mit den unterschiedlichen Sparten erschlossen.

Der leicht durchlässige sandige Boden lässt eine hohe Versickerungsfähigkeit des Untergrunds erwarten. Ein Bodengutachten liegt bislang nicht vor.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Das Gebiet ist geprägt durch großzügige Gartenflächen und einen dichten, teilweise alten Gehölzbestand. Nach den Kriterien der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg (BaumSchVO) wurden auf den bereits bebauten bzw. für eine bauliche Nachverdichtung vorgesehenen Flächen insgesamt 176 Bäume kartiert und bewertet (siehe Anlage 2: Baumbestandsplan).

Der Städtebauliche Rahmenplan schlägt vor, mindestens 34 dieser Bäume zwingend zu erhalten sind. Dazu gehören sämtliche Gehölze, die im Zuge der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als Biotopbäume klassifiziert wurden und sechs der insgesamt sieben Bäume mit Kleinstrukturen, die als potentielle Zwischenquartiere für Fledermäuse eingestuft wurden (siehe Anlage 3: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Der überwiegende Teil der Grundstücke soll auch zukünftig als Privatgarten genutzt werden. Nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Bei der Gartengestaltung soll es den privaten Grundstücksbesitzern überlassen bleiben, ob sie die im Baumbestandsplan als „weniger erhaltenswert“ gekennzeichnete Bäume integrieren oder entfernen.

Die zwischen Weißenseestraße und Günthersbühler Straße geplanten Gebäude sind so angeordnet, dass sie sich möglichst behutsam in die bestehenden Grünflächen einfügen und der erhaltenswerte Baumbestand weitgehend erhalten bleiben kann.

Die mit einer Grunddienstbarkeit belasteten Flächen der Fl. Nr. 78 bleiben von den Baumaßnahmen unberührt.

Der vorhandene Wald südlich der Weißenseestraße muss im Bereich der geplanten Bauflächen bis auf drei zwingend zu erhaltene Laubbäume gerodet werden. Die Freiflächen im Süden sollen als private Gartenfläche gestaltet werden.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, werden verschiedene Maßnahmen empfohlen, über deren verbindliche Festsetzung im weiteren Verlauf des Planverfahrens entschieden wird:

Maßnahmen zur Vermeidung

- Flächensparende Erschließung. Die Versiegelung der Wege- und Platzflächen erfolgt mit schmalen Querschnitten und teilweise wasserdurchlässigen Wegebelägen.
- Einhaltung der geltenden Verordnung in Wasserschutzgebieten
- Einhaltung der entsprechend der geltenden Verordnung der Stadt Nürnberg über das Trinkwasserschutzgebiet Erlenstegen (WSchVO Erl) vom 31.01.2002
- Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich zwischen 1.10. und 28.2. Rodung der kartierten Biotopbäume noch in der frostfreien Zeit im Oktober (und damit außerhalb der Wochenstuben- und Überwinterungszeit). Vor Ansetzen des Fällschnittes werden durch mehrmaliges kräftiges Kratzen und Schlagen am bzw. auf den Stamm (mind. 2 Minuten lang) möglicherweise noch im Baum befindliche Fledermäuse vergrämt. Die Bäume werden Stück für Stück zerlegt. Bei Fledermausfunden in Hohlräumen oder Spalten werden diese im Zuge der ökologischen Baubegleitung versorgt.
- Festlegen der Baufenster nahe an die südwestlich anschließende Bebauung, Einhaltung der Baumfallgrenze zum Reichswald und der eingetragenen Grunddienstbarkeit.
- Während der Fällungsarbeiten der unvermeidlich in Anspruch zu nehmenden Biotopbäume wird ein Fledermaus-Fachmann hinzugezogen, der wider Erwarten angetroffene Fledermäuse bergen, versorgen und wieder frei lassen kann.
- Keine Baustelleneinrichtungsflächen in ökologisch sensiblen Bereichen außerhalb des Baugeländes.
- Verbot von Einzäunungen mit Sockelmauern.
- Ökologische Baubegleitung
- Wahl von Standorten mit geringer Immissionsvorbelastung und keinen Störfallrisiken

Maßnahmen zur Verminderung

- Begrenzen des Versiegelungsgrades
- Reduzieren der Bebauung des Plangebietes auf 4 Einzelhäuser
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- Verminderung von Grundwasserabsenkungen durch Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
- Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken, die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen in Zisternen und eine anschließende Nutzung im Garten oder Haushalt (Brauchwassernutzung)
- Festsetzungen zur Baugestaltung, zur Beschränkung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit sowie zur Durchgrünung des Plangebietes.
- Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Siedlungsstrukturen
- Erhalt weiter Teile der bestehenden Bestockung
- Erhalt ausgeprägter Einzelgehölze und des östlichen Waldbereichs auf Fl. Nr. 81/26
- Beibehaltung des Gebietscharakters
- wenig Beeinträchtigung von Frischluftbereichen in Folge lockerer Bebauung

I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und unter der Voraussetzung, dass im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lärmimmissionsschutz

Im Vorfeld der Planungen wurden die vom Sportgelände des TSV 1846 Nürnberg ausgehende Geräuscentwicklungen (Parkverkehr, Sporttreibende, Zuschauer, Gastronomiebetrieb) ermittelt und hinsichtlich einer zukünftigen Wohnnutzung beurteilt.

Der in den Schalltechnischen Untersuchungen von 2010 gewählte Emissionsansatz bildet die maximal möglichen Auswirkungen des Sportbetriebs ab, um für eine Wohnbebauung größtmögliche Lärmvorsorge und damit Planungssicherheit zu gewinnen.

Die Standorte der vorgeschlagenen Wohngebäude wurden so gewählt, dass für Neubauten keine Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die vorliegende Umweltprüfung untersucht mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen, die mit der Umsetzung der im Städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Ziele verbunden sind.

Mögliche Auswirkungen betreffen hauptsächlich die Schutzgüter Boden und Wasser. Der Verlust von Sonderstandorten (Flugsanddünen), die Bodenversiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung stellen eine Beeinträchtigung dar.

Neben diesen Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben kaum bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für Mensch und Umwelt zu besorgen.

Kultur- und Sachgüter sind von der geplanten baulichen Entwicklung nicht betroffen.

Für das Landschaftsbild ist durch die beabsichtigte Bebauung eine kurzfristige Beeinträchtigung verbunden, durch die Standortwahl und die Begrenzung der Bauflächen bleiben die vorhandene Ortsrandeingrünung und der Übergang zum Reichswald erhalten.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken für das Grundwasser sind dann gering, wenn insbesondere während der Bauphase Erdarbeiten (Aushub der Keller, Straßen- und Leitungsbau) mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt werden und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

Umweltbelang/Schutzgut	Bewertung der Auswirkung
Boden	keine erheblichen Auswirkungen
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen
Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen
Tiere	Keine erheblichen Auswirkungen
Biologische Vielfalt: Artenvielfalt Genetische Vielfalt Biotopverbund	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	Keine erheblichen Auswirkungen
Mensch/menschl. Gesundheit:	
Erholung	Keine erheblichen Auswirkungen
Lärmbelastung	Keine erheblichen Auswirkungen
Störfallbetriebe	-
Klima/Lufthygiene	Keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	-

Tabelle 1: Zusammenfassende Einschätzung der Auswirkung auf die Schutzgüter

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, in erster Linie der dauerhafte Verlust von unversiegeltem Grund und Boden, der Verlust an Lebensraum für Vögel der Waldrand bewohnenden Bereiche, können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert und bei Bedarf ausgeglichen werden.

Die geplante Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche und eine Anzahl von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen tragen zur nachhaltigen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes bei.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

I.6.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

I.6.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2

I.6.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / MASSNAHMEN:
(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte)

I.8. KOSTEN

Dem Stadtplanungsamt liegt die unterschriebene Grundzustimmungserklärung der Grundstückseigentümer vor, sämtliche (externe und städtische) Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung, Kosten für die Ausarbeitung eines Städtebaulichen Vertrags bzw. Durchführungsvertrags sowie die Kosten des Monitorings und evtl. Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen.

Nürnberg, den 23.06.2014
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt