

## **BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3559**

**für das Gebiet nördlich der Straße An der Marterlach und östlich der Straße Kieferschlag**

Stand: November 14



Quelle: Hajo Dietz

## BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3559  
für das Gebiet nördlich der Straße An der Marterlach und östlich der Straße Kiefernschlag

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>BEGRÜNDUNG ZUM</b>	<b>1</b>
<b>I. PLANBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)</b>	<b>5</b>
<b>I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:</b>	<b>6</b>
I.2.1. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
I.2.2. ERFORDERNIS DER PLANUNG	7
<b>I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS	7
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie	7
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	7
I.3.1.3. Erschließung Individualverkehr	8
I.3.1.4. Erschließung ÖPNV	8
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	8
I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	8
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	9
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben	9
I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	10
I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation	10
<b>I.4. PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>11</b>
I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT	11
I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	11
I.4.3. GENDERASPEKTE	12
I.4.4. VERSORGUNG/ ENTWÄSSERUNG	12
I.4.5. GRÜNORDNUNG	12
I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept	12
I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung	13
I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe (Karte 3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen)	13

I.4.5.4.	Artenschutz	13
I.4.6.	IMMISSIONSSCHUTZ	13
I.4.6.1.	Lufthygiene	13
I.4.6.2.	Lärmimmissionsschutz	14
I.4.7.	ENERGIEEINSPARUNG	15
<b>I.5.</b>	<b>ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>16</b>
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	16
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	16
I.5.3.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN	16
I.5.4.	NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN	16
I.5.5.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	16
I.5.6.	BEPFLANZUNGEN	16
I.5.7.	MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	18
I.5.8.	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG	18
I.5.9.	VERKEHRSFLÄCHEN	19
I.5.10.	GRÜNFLÄCHEN	19
I.5.11.	MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ	19
<b>I.6.</b>	<b>ERGEBNISSE DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>19</b>
I.6.1.	ZUSAMMENFASSUNG 1. ENTWURF UMWELTBERICHT	19
<b>I.7.</b>	<b>BETEILIGUNGEN</b>	<b>20</b>
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB	20
Da es sich bei der Bebauungsplanänderung Nr. 3559 „An der Marterlach“ um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung nach § 13a handelt, wurde von der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen.		20
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	20
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20
<b>I.8.</b>	<b>PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:</b>	<b>20</b>
<b>I.8.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>21</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT (Stand: 04.11.2014) als gesonderter Textteil</b>	

### III. QUELLENANGABEN

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (ifanos Landschaftsökologie Stand: 04.11.2014)
- Schallimmissionstechnische Untersuchung für den Neubau von 6 DHH und 3 RH (Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH Stand: 06.10.2014)

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3559  
für das Gebiet nördlich der Straße An der Marterlach und östlich der Straße Kieferschlag

## I. PLANBERICHT

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

Die Stadt beabsichtigt für das Gebiet nördlich der Straße An der Marterlach und östlich der Straße Kieferschlag den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die bisherige Nutzung „Gemeinbedarf - mit der Zweckbestimmung Kirche“ einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebiets Nürnberg, im Stadtteil Werderau.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 672/104, Gemarkung Gibitzenhof, mit einer Fläche von etwa 0,27 ha. Der Bereich befindet sich vollständig im Eigentum des Evangelischen Siedlungswerks (ESW).

#### Bestehendes Baurecht:

Derzeit gelten für das Planungsgebiet die Inhalte des seit 21.01.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3559 für das Gebiet „zwischen Ringbahn, Maiacher Straße und Rüsternweg einschließlich eines Teilgebiets östlich der Maiacher Straße“. Darin ist für den Bereich „Baugrundstück für den Gemeinbedarf – mit der Zweckbestimmung Kirche“ festgesetzt. Diese sowohl im Bebauungsplan, als auch im wirksamen Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzung für kirchliche Zwecke ist aktuell nicht mehr gegeben. Die Kirchengemeinde zieht sich von diesem Standort zurück, womit diese Fläche für die Entwicklung einer anderen Nutzung zur Verfügung steht.

#### Wahl des Verfahrens

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung (AfS) vom 12.07.2012 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4619 beschlossen. Mittlerweile ist man zu dem Entschluss gekommen, dass Verfahren als Änderungsverfahren des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3559 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB weiterzuführen. Neben einem geringfügig veränderten Geltungsbereich ist auch die mittlerweile verwirklichte Kindertagesstätte aus den Zielen weggefallen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch und die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften / Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 Baugesetzbuch geregelt.

Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Innenentwicklung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Bebauungspläne Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung oder den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen müssen.

Darunter fallen insbesondere Gebiete, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile i. S. von § 34 BauGB zu bewerten sind, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll

Die weiteren unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Anforderungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor:

- Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Weiterhin wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten vor.
- Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft finden durch integrierte grünordnerische Festsetzungen bzw. einen integrierten Grünordnungsplan im Bebauungsplan Berücksichtigung.
- Weiterhin wurde eine Prüfung der Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach UVPG in Form einer ersten Fassung eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits durchgeführt, die Ergebnisse wurden im Umweltbericht zusammengefasst.

Im sogenannten beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

## **I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:**

### **I.2.1. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Ziele des Bebauungsplan-Verfahrens bestehen in der Bereitstellung von Wohnbauland für Familien in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Bei dieser Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebene Nutzung, welche am Standort in dieser Form nicht mehr gegeben ist, einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Baustruktur soll sich in Kubatur, Höhe und Dachform an der angrenzenden Bebauung orientieren. Die Baustruktur ist hier von einer offenen Bebauung aus Einfamilien –und Doppelhäusern geprägt. Diese Bebauung soll durch die Planung weitergeführt werden.

Die gesamte Situation vor Ort soll im Zuge der Planung aufgewertet und die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

### I.2.2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3559 ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung als Wohnbauflächen der bislang als Gemeinbedarfsfläche genutzten Fläche geschaffen.

Für die Deckung des Wohnflächenbedarfs sollen vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale genutzt werden. Hierzu zählen unter anderem Flächen, die aktuell unter- bzw. ungenutzt sind.

Das Planungsgebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3559 (rechtsverbindlich seit 21.01.1970) für das Gebiet „zwischen Ringbahn, Maiacher Straße und Rüsternweg einschließlich eines Teilgebiets östlich der Maiacher Straße. Dieser Bebauungsplan sieht für den nun angestrebten Nachverdichtungsbereich „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ vor.

Dieser Bereich soll künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Befreiung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann nicht erteilt werden, da die Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt.

## I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

#### I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,27 ha und liegt im südlichen Teil des Nürnberger Stadtteils Werderau.

Insgesamt ist die Fläche durch ein ebenes Relief geprägt. Im Ost-West-Verlauf des Plangebiets steigt das Gelände unregelmäßig, jedoch allmählich um etwa einen Meter. Vereinzelt niedrige Böschungen sind inmitten des Plangebiets vorhanden.

#### I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird derzeit im westlichen Teil als Kinderspielplatz und im östlichen Teil als private Grünfläche des mittlerweile leer stehenden evangelischen Gemeindezentrums genutzt. Letzteres ist ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, dessen Südfassade fast an den Straßenraum der Straße An der Marterlach angrenzt. Die Freifläche weist neben zahlreichen kleineren Gehölzen (u.a. Hecken zur Straße hin) 24 größere Bäume mit z.T. hoher naturschutzfachlicher Bedeutung auf, die z.T. nach der städtischen Baumschutzverordnung geschützt sind (siehe Bestandsplan und Umweltbericht).

Nordöstlich an das Planungsgebiet grenzt eine 2-geschossigen Kindertagesstätte mit 100 – 120 Plätzen als Kinderkrippe, Kindergarten und Hort an. Das Baukonzept für die Kindertagesstätte sieht eine teilweise Nutzung des Gebäudebestands im nördlichen Grund-

stücksteil zusammen mit einem Teilneubau vor. Eine Orientierung der über den Mindestbedarf vorhandenen Freiflächen erfolgt nach Süden bzw. nach Norden, wobei hier eine noch außerhalb des Grundstücks liegende von der angrenzenden Sportanlage nicht genutzte Fläche integriert werden soll. Die Kindertagesstätte wird direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche An der Marterlach erschlossen. Hier erfolgt auch die Anordnung der notwendigen Stellplätze mit nur einer Zu- und Abfahrt auf die öffentliche Straße. Die Genehmigung des Teilneubaus der Kindertagesstätte erfolgte im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3559, der Baubeginn ist bereits erfolgt.

Das Plangebiet wird straßenseitig größtenteils durch die vorhandenen Gehölzstrukturen umrandet.

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet besteht überwiegend aus ein- bzw. zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung. Aber auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser prägen die Umgebung. Das gesamte Gebiet wirkt städtebaulich harmonisch, u.a. durch die einheitlich vorkommenden Satteldächer. Ein hoher Anteil an privater Freifläche, verbunden mit einer gewachsenen Grün- und Freiflächenstruktur sprechen für eine gute Wohnumfeldqualität.

#### I.3.1.3. Erschließung Individualverkehr

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet durch die Straßen An der Marterlach und Kiefernschlag angebunden. Der Individualverkehr Richtung Nürnberger Innenstadt erfolgt über die Maiacher Straße bzw. über den östlich gelegenen Frankenschnellweg (BAB A 73). Auch die Südwesttangente im Süden ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Gemäß des Radwegenetzplans der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet über die Maiacher Straße als „Strecke über vorwiegend ruhige Nebenstraßen“ in das örtliche und überörtliche Radwegenetz eingebunden.

#### I.3.1.4. Erschließung ÖPNV

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich bestehender Bushaltestellen (An der Marterlach 200 m). In Richtung Innenstadt Nürnberg wird es durch die Buslinie 58 (Wacholderweg - Frankenstraße), welche weiterführend an U- und Straßenbahn (Dianaplatz und Frankenstraße) anschließt, angebunden. Fußläufig sind diese Haltestellen in wenigen Minuten zu erreichen.

#### I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im BNatSchG definierten Schutzgüter ist der 1. Fassung Umweltbericht zu entnehmen.

#### I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Infrastrukturtrassen (Südwesttangente und Main-Donau-Kanal, Frankenschnellweg, Bahnlinien Nürnberg-Augsburg und Nürnberg-Fürth). Gemäß einer schallimmissionstechnischen Untersuchung ist das Gebiet durch Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie durch Sport- und Freizeitlärm belastet.

Vorbelastungen der Böden sind aufgrund der in den Geltungsbereich hineinragenden Bunkeranlage (Splitterschutzanlage) aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen. Näheres dazu



sowie zu den Vorbelastungen durch Lärm und Luftverunreinigungen ist der 1. Fassung des Umweltberichts zu entnehmen.

### I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

#### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

##### I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken)

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7).

Die Fortschreibung des LEP ist seit dem 22.08.2013 gültig. Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

Zur Siedlungsstruktur wird das Flächensparen als Grundsatz formuliert. Ausweisungen von Bauflächen sollen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Unter den jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Diese bedürfen dabei einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild und der Topographie. Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Zur Vermeidung einer Zersiedelung sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3559 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung geändert (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist die Fläche des Planungsgebiets als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlichen und religiösen Zwecken dienende Einrichtung“ dargestellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans notwendig.

Da es sich in vorliegendem Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

#### I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3559 für das Gebiet zwischen Ringbahn, Maiacher Straße und Rüsternweg einschließlich eines Teilgebiets östlich der Maiacher Straße, rechtsverbindlich seit 21.01.1970.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3559 verlieren die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3559 für das Gebiet „zwischen Ringbahn, Maiacher Straße und Rüsternweg einschließlich eines Teilgebiets östlich der Maiacher Straße“, Gmkg. Gibitzenhof im Bereich des Deckblatts seine Gültigkeit. Die textlichen Festsetzungen bleiben teilweise bestehen oder werden bei Bedarf ergänzt.

#### I.3.2.1.d. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler, nationale Naturmonumente, nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen sowie Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Näheres hierzu sowie zur Amtlichen Biotopkartierung und zu sonstigen naturschutzfachlichen Planungsvorgaben ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### I.3.2.1.e. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Gemäß Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen im Plangebiet keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler.

#### I.3.2.1.f. Lärmschutzzonen

Das Plangebiet liegt in keiner Lärmschutzzone; der Lärmschutzbereich des Flughafens Nürnberg tangiert gemäß Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan den Planbereich nicht mehr.

#### I.3.2.2.e. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Näheres zu sonstigen wasserrechtlichen Vorgaben ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

#### I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Die Grundstücke im Planungsgebiet können vollständig durch Erweiterung an vorhandene Infrastrukturanlagen / -leitungen angeschlossen werden. Die vorhandenen und geplanten Kanäle des Stadtentwässerungsbetriebs Nürnberg (SUN) werden bei der Planung beachtet. Vorhandene Schächte bleiben jederzeit zugänglich bzw. anfahrbar.

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch geeignete Anbindungen an die bereits vorhandenen Anlagen und Leitungen sichergestellt werden.

Gemäß § 55 WHG gilt der Grundsatz, dass das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Da hier

gemäß der Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit die Möglichkeit der Versickerung vor Ort besteht, erübrigt sich eine Prüfung der weiteren, im Beschluss des Umweltausschusses (09.10.2013) und Stadtplanungsausschusses (07.11.2013) beschlossen, Schritte (Regenrückhaltung auf dem Grundstück, Einleitung in Oberflächengewässer oder in den Kanal). Das Wasser ist also innerhalb des Baugebiets zur Versickerung zu bringen.

## **I.4. PLANUNGSKONZEPT**

### **I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT**

Im Plangebiet ist die Errichtung von sechs Doppel- und drei Reihenhäusern vorgesehen. Insgesamt sind etwa 9 Wohneinheiten geplant. Das Planungsgebiet soll im weiteren Verfahren / im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

### **I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR**

Die Fläche schließt nördlich, südlich und westlich an das bebaute Wohngebiet zwischen Hainbuchenweg und Rüsternweg bzw. Akeleiweg, bestehend aus Doppel- bzw. Mehrfamilienhäusern, an. Im Nordosten grenzt unmittelbar eine neue Kindertagesstätte, die Sportfläche des SV Süd und weiter östlich (getrennt durch das Grundstück der Kindertagesstätte) die Spiel- und Freifläche der Maiacher Grundschule an.

Die Baustruktur im Plangebiet soll sich städtebaulich verträglich in das vorhandene Siedlungsbild einfügen und sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Anordnung der Wohngebäude entwickelt sich deshalb aus der vorhandenen Struktur. Die gewünschte Raumkante zur öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die teilweise zu erhaltende Baumstruktur abgerundet.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt drei Vollgeschosse. Dabei darf das 3. Vollgeschoss jedoch nur ein Dachgeschoss sein.

Für die bauliche Dichte sind die Höchstwerte der BauNVO (§ 17 Abs. 1 BauNVO) für Wohngebiete heranzuziehen, welche somit bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 liegen. Im mittleren Baugrundstück der westlichen Bebauung wird diese GRZ bei Ausnutzung des Baufelds leicht überschritten. Dies ist durch den schmalen Zuschnitt des Grundstücks bedingt. Diese Überschreitung ist auf Grund der gewünschten Nachverdichtung gewünscht. Auch städtebaulich stellt diese geringfügige Überschreitung kein Problem dar. Die Ausrichtung der Gebäude im Plangebiet wird an die bestehende Struktur angepasst.

Acht der neun vorgesehenen Stellplätze bzw. Garagen sind dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück „Kiefernschlag“ zugeordnet. Eine weitere Garage grenzt im Südosten des Plangebiets nördlich an die Straße An der Marterlach an.

Durch die Entwicklung des Gebiets durch den Grundstückseigentümer wird die Planung und Realisierung der gesamten Fläche in einem Bauabschnitt erfolgen. Damit kann sichergestellt werden, dass gestalterische (insbesondere bzgl. der Einfriedung) und grünordnerische Maßnahmen des Bebauungsplans einheitlich und im Sinne der hier formulierten Ziele umgesetzt werden.

## VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Erschlossen werden die Wohngebäude über zwei private Erschließungsstiche und Wohnwege von den beiden öffentlichen Straßen An der Marterlach und Kiefernschlag. Die für die entstehenden Wohneinheiten gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird hauptsächlich entlang der Nordgrenze zum Nachbargrundstück am Kiefernschlag vorgesehen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

### I.4.3. GENDERASPEKTE

Das Einfügen von Wohngebäuden in eine bestehende und gewachsene Wohnsiedlung aus den 70er Jahren führt zu einer Mischung der Altersstruktur und damit zu einer Stabilisierung und Belebung des Quartiers.

Die angrenzenden gemeinschaftlichen Einrichtungen erleichtern den unmittelbaren Kontakt der Bewohner im Gebiet im direkten Wohnumfeld und helfen somit, zu einer guten sozialen Durchmischung beizutragen.

In dieser Planung sind keine Nutzungen vorgesehen, die die Belange oder Bedürfnisse nur eines der beiden Geschlechter berücksichtigen oder bevorzugen.

### I.4.4. VERSORGUNG/ ENTWÄSSERUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Gas sowie Telekommunikation wird über die Städtischen Unternehmen sowie die N-ERGIE und die TELEKOM sichergestellt. Leitungstrassen und Anlagen liegen in ausreichender Dimension vor Ort vor, an die angeschlossen werden kann. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist gemäß der Karte „Fernwärmeversorgungsgebiet Nürnberg“ der N-ERGIE nicht möglich, voraussichtlich sollen die Gebäude mit Gasheizungen beheizt werden. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Eine Versickerung ist auf dem Grundstück gemäß den Ergebnissen der im Januar 2014 durchgeführten Bodenuntersuchungen grundsätzlich möglich. Daher sollen die oberflächlich anfallenden Niederschlagsabflüsse innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden (z.B. über unterirdische Versickerungsrigolen oder Sickerschächte, die z.B. unter dem Garagenhof im Westen des Baugebiets liegen könnten). Näheres dazu wird in der Erschließungsplanung definiert.

### I.4.5. GRÜNORDNUNG

#### I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Planung ist vorrangig der Erhalt möglichst vieler, der für den Artenschutz, das Ortsbild und das Lokalklima bedeutsamen Bäume. Im Plan sind die zu erhaltenden Bäume dargestellt. Es werden insgesamt 14 Bäume gefällt, außerdem ist bei 5 der 10 zu erhaltenden Bäume im Zuge der Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Wurzelbereich zu rechnen. Auch ein großer Bergahorn, der zwar außerhalb, aber unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich auf dem Nachbargrundstück steht, wird durch das Vorhaben beeinträchtigt (Wegebau im Wurzelbereich) und soll nach Möglichkeit erhalten werden. Um den Erhalt der beschriebenen Bäume sicher zu stellen, ist ein Baumschutzgutachten zu erarbeiten. Näheres dazu und zu den erhaltenden bzw. zu rodenden Bäumen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Auf den Baugrundstücken, auf denen keine der zu erhaltenden Bäume stehen, soll jeweils ein Baum der Wuchsklasse I gepflanzt werden, um die Durchgrünung des Baugebiets zu verbessern und den Verlust an Bäumen wenigstens teilweise zu kompensieren.

Der Bereich lässt Ausweisung öffentlicher Grünflächen in einem sinnvollen Umfang nicht zu. Auf dem nur ca. 50 m östlich des Plangebiets gelegenen Grundstück der Maiacher Grundschule wurde im Jahr 2012 durch Umbau des Schulhofs in einen Schulspielhof eine tagsüber (außer sonntags) öffentlich zugängliche Spielfläche mit verschiedensten Spielgeräten geschaffen.

#### I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Die festgesetzten oder anderweitig gesicherten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verminderung werden in der 1. Fassung Umweltbericht aufgeführt.

#### I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe (Karte 3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen)

Wie im Umweltbericht gezeigt, führt die gemäß dem Rahmenplan zu erwartende Erhöhung der GRZ von 0,3 (laut geltendem B-Plan) auf 0,4 neben einer leichten Erhöhung des Versiegelungsgrads auch zu einer Verstärkung der Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand. Diese Eingriffe werden durch die festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen möglichst weitgehend minimiert.

Da der Bebauungsplan zudem der Innenentwicklung dient, wird im vorliegenden Fall eine Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Bilanzierung der Eingriffe und die Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird dadurch verzichtet.

#### I.4.5.4. Artenschutz

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; ifanos Landschaftsökologie, 2014) wurden in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet. Die in der saP empfohlenen CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und müssen zudem im späteren Verfahren über privatrechtliche Verträge (z.B. Kaufvertrag) geregelt werden. Dasselbe gilt für das Monitoring der CEF-Maßnahmen. Detaillierte Aussagen zum Artenschutz sind der saP (s.o.) und dem Umweltbericht (Büro Klebe, 2014) zu entnehmen.

#### I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

##### I.4.6.1. Lufthygiene

Nähere Erkenntnisse zur vorhandenen Luftbelastungen im Planungsraum wird die Behördenbeteiligung erbringen (Stellungnahme SUN/U).

Die gesamte Planung sieht keine emittierenden Nutzungen vor, die die vorhandene lufthygienische Situation signifikant verschlechtern (Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens vernachlässigbar gering). Baumerhalt und Durchgrünungsmaßnahmen im Gebiet sind vorgesehen.

#### I.4.6.2. Lärmimmissionsschutz

Für die Bebauungsplanänderung wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch die Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH (Gutachterlicher Bericht Nr. 1406/2097; Stand: 06.10.2014) erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche durch die vorliegenden Schallemittenten untersucht und bewertet. Laut Gutachten sind hierbei als Emittenten der Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie Sport- und Freizeitlärm von Bedeutung. In der untenstehenden Abbildung sind die einzelnen Immissionsorte in einer Karte dargestellt.



Abbildung: Immissionsorte im Geltungsbereich

Quelle: Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH

#### Schienenlärm

Die Berechnungen ohne den Schienenbonus im Zuge des Gutachtens ergaben, dass durch die Bahnlinie die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts deutlich, am Immissionsort (IO 1) im Dachgeschoss um 16,4 dB(A), und tags, im Durchschnitt um 6 db(A), überschritten werden. Auch die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) werden im Tagzeitraum größtenteils überschritten. Mit maximal 2,3 dB(A) (IO 1 DG) ist diese Überschreitung jedoch geringer. Nachts wird der Grenzwert von 49 dB(A) am IO 1 im Dachgeschoss an einer Stelle um 12,4 dB(A) überschritten. Auch sonst kann nachts der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden. Auf Grund der Lage der Eisenbahntrasse ist der nördliche Bereich stärker vom Schienenlärm betroffen, als der südliche. In der Tabelle 1 sind die Im-

missionen des Schienenlärms, die an den verschiedenen IO für das erste Obergeschoss berechnet wurden, aufgeführt.

Immissionen Schienenlärm im 1. Obergeschoss				
	dB(A) tags	dB(A) nachts	Überschreitung der Orientierungswerte tags/nachts	Überschreitung der Immissionsgrenzwerte tags/nachts
IO 1	59,9	60	4,9 dB(A) / 15 dB(A)	0,9 dB(A) / 11 dB(A)
IO 2	60,2	60,3	5,2 dB(A) / 15,3 dB(A)	1,2 dB(A) / 11,3 dB(A)
IO 3	55,4	55,5	0,4 dB(A) / 10,5 dB(A)	- / 6,5 dB(A)
IO 4	53,7	53,7	- / 8,7 dB(A)	- / 4,7 dB(A)

Tabelle 1: Immissionen aus dem Schienenlärm im 1. Obergeschoss

Quelle: Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH

### Straßenlärm

Darüber hinaus weisen die straßenzugewandten Fassaden einen hohen Außenlärm auf und überschreiten sowohl die Orientierungs-, als auch die Grenzwerte, deutlich. Tagsüber sind die Orientierungswerte im südlichen Plangebiet um bis zu 6 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte um bis zu 6,9 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte um bis zu 1,9 dB(A) überschritten. Durch den Verlauf der Straßen ist vor allem der südliche Teil des Änderungsbereichs vom Straßenlärm betroffen. Wesentliche pegelrelevante Immissionsanteile durch die Südwesttangente wirken auf das Plangebiet nicht ein.

Immissionen Straßenlärm im 1. Obergeschoss				
	dB(A) tags	dB(A) nachts	Überschreitung der Orientierungswerte tags/nachts	Überschreitung der Immissionsgrenzwerte tags/nachts
IO 1	46,5	38,2	- / -	- / -
IO 2	49,1	40,3	- / -	- / -
IO 3	60,2	51,1	5,2 dB(A) / 6,1 dB(A)	1,2 dB(A) / 1,1 dB(A)
IO 4	60,9	51,9	5,9 dB(A) / 6,9 dB(A)	1,9 dB(A) / 2,9 dB(A)

Tabelle 2: Immissionen aus dem Straßenlärm im 1. Obergeschoss

Quelle: Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH

### Sport- und Freizeitlärm

Die schalltechnische Berechnung zum Sport- und Freizeitlärm ergab, dass zu den relevanten Ruhezeiten werk- und sonntags mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu rechnen ist. Grund hierfür ist die Entfernung des Plangebiets zu den Sportanlagen sowie die gute Abschirmung durch Bestandsgebäude. Besondere Schutzmaßnahmen für Gebäude und Freiflächen werden aus Sicht des Sport- und Freizeitlärms somit nicht erforderlich.

#### 1.4.7. ENERGIEEINSPARUNG

Bei der Planung finden ökologische und energetische Gesichtspunkte maßgeblich Berücksichtigung. Möglichst kompakte Baukörper und die gültigen Standards der EnEV 2014 werden bei der Realisierung der Gebäude vorgesehen bzw. eingehalten. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist jedoch nicht möglich.

## **I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN**

Für den Geltungsbereich der Änderung vom 11.11.2014 gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3559 außerhalb des Deckblatts vom 11.11.2014 gilt weiterhin die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237. ber. BGBl 1969 I S. 11).

### **I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Aufgrund der hier vorgesehenen Errichtung von ca. 9 Doppel- bzw. Reihenhäusern wird die Art der baulichen Nutzung im Planbereich von Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO geändert. Da dies auch der Nutzungsart der umliegenden Flächen entspricht, fügt sich die Planung gut darin ein.

### **I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin im Plangebiet in Form der Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit einer als Höchstmaß festgelegten Zahl der Vollgeschosse geregelt.

### **I.5.3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN**

Über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen besteht im Stadtgebiet Nürnberg die Stellplatzsatzung vom 14.12.2007 (StellplatzS - StS). Diese regelt in § 2 Abs. 1 in Verbindung mit der Richtzahlenliste, die im Rahmen eines Bauvorhabens zu errichtenden erforderlichen Stellplätze gem. Art. 47 BayBO. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist die erforderliche Anzahl an Stellplätze vom Bauherrn nachzuweisen. Im Plangebiet sind die Flächen hierfür entsprechend eingezeichnet.

### **I.5.4. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN**

An den Regelungen zu Nebenanlagen erfolgen im Änderungsbereich des Bebauungsplans keine Veränderungen. Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der einheitlichen Gestaltung und der Einbindung in die umgebenden Wohngebiete. Um die Durchgängigkeit des Baugebiets für Kleintiere durchgängig sicherzustellen, sind geschlossene Sockel an den Einfriedungen unzulässig.

### **I.5.5. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

Der Bebauungsplan Nr. 3559 enthält bisher keine Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich die Festsetzung, dass ein mögliches drittes Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

### **I.5.6. BEPFLANZUNGEN**

Für alle Pflanzungen im Bereich der Bebauungsplan-Änderung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, um Lebensräume für die heimische Fauna bereit zu stellen.



### Pflanzenvorschlagsliste:

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende heimische, standorttypische Arten vorgeschlagen:

Bäume für Einzelstand in den Privatgärten, Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Hänge-Birke
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommer-Linde

Sträucher und Bäume Wuchsklasse II für freiwachsende und geschnittene Hecken und sonstige Pflanzungen auf den Privatgrundstücken:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose**
Rosa canina	Hundsrose**
Rosa glauca	Hechtrose**
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose**
Rosa rubiginosa	Weinrose**
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletter- und Schlingpflanzen für Begrünung von Fassaden und Zäunen:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe (r)
Hedera helix	Efeu* (s)
Humulus lupulus	Hopfen (r)
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt (r)
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein (r)
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein (s)
Wisteria sinensis	Blauregen (r)

(s) = Selbstklimmend; (r)= Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich).

\* in Teilen oder ganz giftig \*\* mit Dornen / Stacheln

#### Qualitäten und Mindestgrößen:

Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

#### Pflanzgrößen für Bäume:

Wuchsklasse I: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20–25 cm, mit Drahtballen.

Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12–14 cm bzw. Höhe 200-250 cm, mit Ballen.

Pflanzgröße für Sträucher: Sträucher 3 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm (gilt nicht für niedrigwüchsige Sträucher wie z.B. Ribes alpinum)

#### Güteklasse A für Rosen

#### 1.5.7. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Sind keine im Änderungsbereich vorhanden.

#### 1.5.8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG

Auf Grundlage der schallimmissionstechnischen Untersuchung der Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH zu dieser Bebauungsplanänderung werden verschiedene Festsetzungen für den Planbereich getroffen.

Die Möglichkeit eine bis zu 2,5 m hohe Schallschutzwand entlang der Straßen An der Marterlach und Kiefernschlag zu verwirklichen, dient vor allem dem Schutz der Außenbereiche und den Räumen im Erdgeschoss. Durch die Überschreitung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte, die in diesem Bereich aus dem Straßenverkehr resultieren, soll eine schützende Mauer an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund des vorhandenen Ortsbilds, das durch eine offene Bauweise ohne große Mauern geprägt ist, und der Gegebenheit, dass vergleichbare Außenräume im Gebiet ohne Lärmschutz vorhanden sind, wird auf eine zwingende Festsetzung verzichtet und die „kann“ Formulierung gewählt. Des Weiteren wird mit einer Lärmschutzwand kein positiver Effekt für das Ober- und Dachgeschoss erzielt. Auch dieser Umstand spricht gegen eine zwingende Festsetzung. Damit die gegenüberliegenden Nachbarn durch eine Reflexion des Straßenlärms, die von der Lärmschutzwand ausgehen könnte, nicht benachteiligt werden, ist diese – wenn sie errichtet wird - mit einem Schallabsorptionsgrad von mindestens 0,6 auszuführen.

Auf Grund des hohen Grundgeräuschpegels im Gebiet werden zudem passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Da der Straßenlärm von Süden und der Schienenlärm von Norden auf das Gebiet einwirken, ist eine Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Seite nur in Einzelfällen möglich. Vielmehr wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein erforderliches Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} \geq 35 \text{ dB(A)}$  für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festgesetzt. Mit Hilfe dieser Schalldämmung werden trotz der Überschreitung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte gesunde Wohnverhältnisse geschaffen. Damit ein ruhiges Schlafen im Gebiet möglich ist, sind in Schlafräumen zudem ergänzende Schalldämmlüfter vorzusehen. Ohne diese Schalldämmlüfter ist eine ausreichende natürliche Belüftung nicht gewährleistet. Ebenso wie die Roll-

denkästen, sind auch die Schalldämmlüfter an die erforderliche Schallschutzverglasung anzupassen, damit keine Schwachstelle in der Gebäudehülle entsteht. Darüber hinaus ist es ein großer Vorteil, dass mit dem ESW nur ein Bauträger, und nicht mehrere Bauherren, an der Realisierung beteiligt sind. Der passive Lärmschutz kann dadurch sichergestellt werden.

#### **I.5.9. VERKEHRSFLÄCHEN**

Im Änderungsbereich werden die Zuwegungen zu den Grundstücken und die Zufahrten zu (Gemeinschafts-)Garagen als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

#### **I.5.10. GRÜNFLÄCHEN**

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden aufgrund des kleinen Plangebiets keine öffentlichen oder privaten Grünflächen festgesetzt

#### **I.5.11. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ**

Maßnahmen für den Denkmalschutz und den Hochwasserschutz sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich. Für den Artenschutz wurde zur Abklärung von möglichen Betroffenheiten geschützter Arten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Resultierend aus der saP mit Stand 07/2014 setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) fest. Die genaue Ausführung der Festsetzungen ist in der saP Seite 6 beschrieben.

### **I.6. ERGEBNISSE DER UMWELTPRÜFUNG**

Der Umweltbericht (1. Fassung vom 04.11.2014) ermittelt den Umweltzustand sowie seine voraussichtliche Entwicklung im Planungsgebiet und die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden. Für die weitere Entwicklung werden Maßnahmen vorgeschlagen, die nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Fortschreibung des Umweltberichts ist daher nicht vorgesehen. Die bereits vorhandenen Ergebnisse sowie die aktuell noch ausstehenden Ergebnisse von Fachgutachten werden dann in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **I.6.1. ZUSAMMENFASSUNG 1. ENTWURF UMWELTBERICHT**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach den anerkannten Bewertungsmaßstäben untersucht. Abschließende Aussagen zur Eingriffserheblichkeit sind aufgrund noch fehlender Informationen noch nicht zu allen Schutzgütern möglich. Erhebliche Auswirkungen des Bauvorhabens sind bereits zum jetzigen Kenntnisstand bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Mensch / Erholung zu erwarten. Bezüglich des Schutzguts Mensch (Lärm) entstehen keine Konflikte, wenn die Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens umgesetzt werden. Auch hinsichtlich der Schutzgüter Wasser sowie Kultur- und Sachgüter können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Zum Schutzgut Klima/Luft werden die Projektauswirkungen nach Vorlage des derzeit in Bearbeitung befindlichen Stadtklimagutachtens und nach Aussagen zur Luftqualität/Schadstoffbelastung im Rahmen der Behördenbeteiligung bewertet.

## **I.7. BETEILIGUNGEN**

### **I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB**

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung Nr. 3559 „An der Marterlach“ um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung nach § 13a handelt, wurde von der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen.

### **I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Gegensatz zur Behördenbeteiligung kann im vereinfachten Verfahren nicht komplett auf die zwei Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Auf Grund dessen findet parallel zur öffentlichen Auslegung eine Veranstaltung vor Ort statt. Dort wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

### **I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

### **I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

## **I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:**

### Lärmschutz:

Trotz der teilweise hohen Überschreitungen der Orientierungswerte sowie der Immissionsgrenzwerte wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf einen zwingenden aktiven Lärmschutz verzichtet.

Die städtebauliche Nachverdichtung ist an dieser Stelle sinnvoll. Es ist ein gewachsenes Wohngebiet vorhanden, das lediglich ergänzt wird. Dank der relativen Zentrumsnähe, der guten Anbindung an den motorisierten Individualverkehr und der Anbindung an das städtische Busnetz ist der Geltungsbereich gut an das Zentrum und die Nachbargemeinden angeschlossen. Die vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung wird durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3559 ebenso erfüllt wie das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie das Motto „Stadt der kurzen Wege. Die zentrale Lage in der Stadt mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen, stellt einen Standortvorteil dar, den viele Stadtbewohner zu schätzen wissen. Dass diese innerstädtischen Qualitäten regelmäßig nicht innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zu haben sind, ist weiten Teilen der Stadtbevölkerung auch vertraut. Die Überschreitungen der Orientierungswerte werden im Geltungsbereich der Änderung teilweise durch die hochwertigen schalldämmenden Ausführungen der Neubauten kompensiert.

Die Möglichkeit eine Lärmschutzwand zum Schutz vor Emissionen aus dem Straßenlärm entlang der Straßen An der Marterlach und Kiefernschlag zu verwirklichen wird eingeräumt.

Von einer zwingenden Festsetzung wurde auf Grund der Ortsbildgestaltung Abstand genommen, vielmehr sollen die neuen Eigentümer selbst wählen und ihre Prioritäten setzen können. Der Bauträger, das ESW wird auf die Lärmsituation eingehen, und dort eine Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Seite realisieren, wo dies möglich ist.

#### **I.8. KOSTEN**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 11.11.2014  
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt