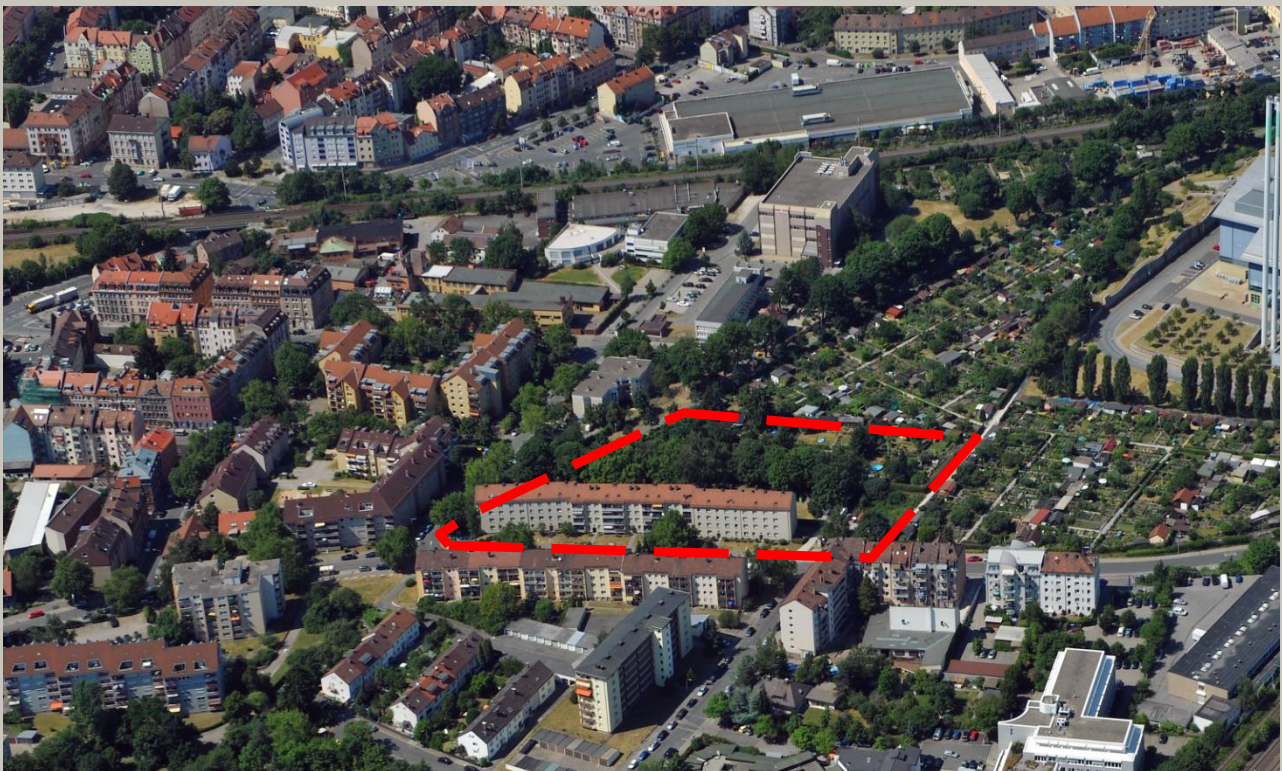


BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4633 „Hintere Marktstraße“ für das Gebiet nördlich der Hinteren Marktstraße, östlich der Hans-Schmidt-Straße sowie südlich und westlich der Kleingartenanlagen

Stand: August 2015



Luftbild Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4633 „Hintere Marktstraße“ für das Gebiet nördlich der Hinteren Marktstraße, östlich der Hans-Schmidt-Straße sowie südlich und westlich der Kleingartenanlagen

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	3
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	3
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	4
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet / Topographie	4
I.3.1.2.	Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	4
I.3.1.3.	Verkehr	4
I.3.1.4.	Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	4
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	5
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	5
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	5
I.3.3.1.	Eigentumsverhältnisse	5
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	5
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	5
I.4.2.	ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	5
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	6
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	6
II.	UMWELTBERICHT (STAND 11.06.2015) ALS GESONDERTER TEXTTEIL	

Schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

BEGRÜNDUNG

zum Rahmenplan des Bebauungsplans Nr. 4633 „Hintere Marktstraße“ für das Gebiet nördlich der Hinteren Marktstraße, östlich der Hans-Schmidt-Straße sowie südlich und westlich der Kleingartenanlagen

I. PLANBERICHT

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

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Schweinau an der Hinteren Marktstraße. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.2 ha. Die Topografie ist weitgehend eben. Zurzeit ist ein Teil der Fläche mit Mehrfamilienhäusern bebaut, die nördliche Hälfte der Fläche wird als Garten genutzt. Der Umgriff des Planungsgebietes umfasst Straßenverkehrsflächen der Hans-Schmidt-Straße und der Hinteren Marktstraße.

Die Stadt Nürnberg beabsichtigt die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4633 „Hintere Marktstraße“ durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13 a BauGB geregelt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient vor allem der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die im Gebiet liegenden Grundstücke mit den Flur Nr. 183, 184, 185/2 und 167/0 (Teilfläche), jeweils Gmkg. Schweinau, befinden sich in städtischem Eigentum. Auf Anregung des Liegenschaftsamts wurde vom Stadtplanungsamt geprüft, ob sich die Grundstücke für eine Wohnnutzung eignen. Das Stadtplanungsamt überprüfte verschiedene Planungs-Ansätze und legt nun zwei Varianten für eine Wohnbebauung vor mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau. Die Verträglichkeit einer Wohnbebauung hinsichtlich Immissionen, Gewerbebetriebe, Thermische Abfallbehandlungsanlage und Verkehr ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen. Hingewiesen wird auf die Ergebnisse der Umweltprüfung. (siehe Punkt 9)

Darüber hinaus wurde das Grundstück Flur Nr. 185/2 Gmkg. Schweinau vor ca. 60 Jahren von der Eisenbahner-WBG auf Grund einer damaligen Straßenplanung unentgeltlich an die Stadt Nürnberg abgetreten. Da diese Planung nicht realisiert wurde, fordert die Eisenbahner-WBG eine Rückabwicklung des Grundstücks. Dieses Flurstück wäre jedoch für die Erschließung und somit Bebauung des nördlichen Bereichs zum Teil erforderlich.

Ziel ist es, den Stadtteil Schweinau durch eine ergänzende Wohnbebauung weiterzuentwickeln.

Das Bebauungsplan-Verfahren schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebiets. Damit können innerstädtisch liegende Bauflächen im Sinne einer Innenentwicklung für zusätzliche Wohnflächen mobilisiert werden und einer Abwanderung von Bevölkerungsteilen ins Umland entgegengewirkt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden des Nürnberger Stadtgebiets, im Stadtteil Schweinau. In der Nachbarschaft befinden sich die thermische Abfallbehandlungsanlage und zwei vielbefahrene Bahnlinien.

Unmittelbar im Norden und Osten befinden sich Kleingartenanlagen, im Westen ein städtischer Grünzug mit Freiraumverbindung und im Süden begrenzt die Hintere Marktstraße das Planungsgebiet. Die nächsten öffentlichen Grünflächen sind der Schweinauer Buck im Süden und der Westpark im Norden, außerdem stehen kleinere städtische Freiräume bei der Villa Leon an der Schlachthofstraße, westlich der Thermischen Abfallbehandlungsanlage und am Dr.-Luppe-Platz zur Verfügung.

An Infrastruktureinrichtungen sind in ca. 1 km Umkreis vorhanden:

Grund- und Hauptschulen, Gymnasium, Verbrauchermarkt, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen an der Schwabacher Straße.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Auf den Grundstücke Flur Nr. 183, 184 befinden sich 6 Erholungsflächen. Die Grundstücke Flur Nr. 185 und 186 sind entlang der Hinteren Marktstraße mit viergeschossigem Geschosswohnungsbau bebaut und weisen im Norden Gartenflächen auf. Das an diese anschließende Grundstück Flur Nr. 185/2 ist nicht bebaut und wird teilweise als Parkplatz genutzt. Das im Geltungsbereich befindliche Teilstück der Flur Nr. 167 dient der Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden.

I.3.1.3. Verkehr

Die Hintere Marktstraße hat hauptsächlich eine lokale Bedeutung. Allerdings verläuft die Hauptzufahrt zur thermischen Abfallbehandlungsanlage über die Hintere Marktstraße. Da die Anlieferung von Abfall zum überwiegenden Teil per LKW erfolgt, ist mit einem hohen Schwerverkehrsanteil verteilt über den ganzen Tag zu rechnen.

Die bestehende Wohnbebauung an der Hinteren Marktstraße besitzt keine eigenen Stellplätze, hier sind öffentliche Längsparker direkt an der Straße angeordnet.

Das Gebiet ist in ein städtisches Netz von Fuß- und Radwegen eingebunden. Es gibt die Möglichkeit über Fuß- und Radwege den nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Schnelldorf gelegenen Stadtteil St. Leonhard zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet an der Hinteren Marktstraße liegt die Bushaltestelle „Waldaustraße“. Die U-Bahnhaltestelle Schweinau liegt 300 m entfernt und ist über Nebenstraßen und Fußwege erreichbar. Der S-Bahn Haltepunkt Sandreuth liegt ca. 500 m entfernt. Insgesamt kann die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln als gut bezeichnet werden. Es muss geprüft werden ob die Bushaltestelle „Waldaustraße“ Richtung „Schweinau“ im Zuge der Errichtung der neuen Grundstückszufahrt geringfügig verschoben werden muss.

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.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Das betreffende Areal im derzeit wirksamen sowie im in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als „Bauflächen: Wohnbaufläche“ dargestellt. (Stand 08.03.2006)

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans überein. Danach ist die Forderung erfüllt, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet liegt der Einleitungsbeschluss für die Satzung Nr. 49 zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen für ein Gebiet beiderseits der Hinteren Marktstraße zwischen Hans-Schmidt-Straße und der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen vom 19.04.2007 vor.

An das Planungsgebiet schließen folgende Bebauungspläne an:

Nr. 3810 mit Festsetzungen zu einem Mischgebiet

Nr. 3614 mit Festsetzungen zu einem allgemeinen Wohngebiet

Nr. 4309 mit Festsetzungen zu einer Grün- und Freiraumverbindung

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Gebiet steht im erkennbaren Zusammenhang mit einem bebauten Ortsteil. Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Gebiet liegenden Grundstücke mit den Flur Nr. 183, 184, 185/2 und 167/0 (Teilfläche), jeweils Gmkg. Schweinau, befinden sich in städtischem Eigentum.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet soll Wohnnutzung gesichert werden. Es wurden zwei Rahmenplanvarianten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien, Reihenhausbau und Geschosswohnungsbau erarbeitet.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Variante A

Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist eine Reihenhausbau mit 15 Wohneinheiten (WE) geplant. Die Planung sieht zwei Vollgeschosse und ein zurückgestaffeltes Dachgeschoss vor. Die Erschließung des Gebiets bezieht den bestehenden Verbindungsweg zu den Kleingärten mit ein. Die Wohngebäude werden von Süden erschlossen. Der ruhende Verkehr wird auf oberirdischen Stellplätzen untergebracht.

An der Hinteren Marktstraße wird die bestehende Bebauung mit einem viergeschossigen Geschosswohnungsbau ergänzt (5-10 WE).

Es werden insgesamt ca. 20-25 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnbaufläche von ca. 2.800 m² angestrebt.

Variante B

Es sind drei Geschosswohnungsbauten in der Form von Stadtvillen mit 27- 40 WE (Wohnungsgrößen ca. 60-90 m²) geplant. Die Planung sieht vier volle Geschosse und ein zurückgestaffeltes Dachgeschoss vor. Die Erschließung des Gebiets bezieht den bestehenden Verbindungsweg zu den Kleingärten mit ein. Die Wohngebäude werden von Norden erschlossen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht.

Das Stadthaus an der Hinteren Marktstraße wird zur städtebaulichen Einbindung in die bestehende Straßenbebauung mit vier Geschossen geplant. Die Wohngebäude werden von Norden erschlossen.

Es werden insgesamt ca. 32 – 45 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.550 m² angestrebt.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die neu zu bebauenden Grundstücke werden über eine Stichstraße von der Hinteren Marktstraße aus erschlossen. Der Quell- und Zielverkehr der neu zu erschließenden Bauflächen fällt im Gesamtverkehrsaufkommen der Hinteren Marktstraße nicht ins Gewicht. Die geplante neue Zufahrt zu den Wohngrundstücken liegt an einem weitgehend geraden Teilstück der Hinteren Marktstraße und ist von beiden Seiten aus gut einzusehen. Insgesamt ist daher kein negativer Einfluss auf die Verkehrsabwicklung der Hinteren Marktstraße zu erwarten.

Die erforderlichen Stellplätze der geplanten Wohnbebauung werden auf den einzelnen Grundstücksteilen nachgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum werden Besucherstellplätze vorgesehen. Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Fahrradstellplatzsatzung (FAbS) der Stadt Nürnberg wird verwiesen.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes wurde zum Einleitungsbeschluss des Bebauungsplan-Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Für das Schutzgut Boden ist eine nur geringe Vorbelastungssituation gegeben. Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Auf Grund der Bodenverhältnisse wird von einer Versickerungsfähigkeit ausgegangen. Ein möglichst geringer Flächenbedarf für die Baumaßnahme ist anzustreben. Durch die Planung wird nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen gerechnet.

Im weiteren Verfahren sind ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit sowie ein Entwässerungskonzept erforderlich.

Das Schutzgut Vegetation ist abgesehen von den Großbäumen und einem Gehölzstreifen in den Außenanlagen (Bedeutung: hoch) als mittel einzustufen. Bei vollständigem Erhalt der dieser Grünstrukturen werden die Auswirkungen als nicht erheblich betrachtet.

Für das Schutzgut Tier ist das Plangebiet als mittel- bis hochwertig einzuschätzen. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets liegen Nachweise der Zwergfledermaus, der Zauneidechse, dem Gartenrotschwanz und dem Waldkauz vor. Eine Bedeutung des Plangebiets als Nahrungs- und Bruthabitat kann nicht ausgeschlossen werden, die abschließende Einschätzung sollte durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im weiteren Verfahren erfolgen. Die Auswirkungen der Planung werden als erheblich negativ eingestuft.

Die vorhandenen Grünstrukturen (Altbaumbestands, Erholungsflächen) dienen der Durchgründung des Quartiers sowie der übergeordneten Freiraumverbindung. Entsprechend ist die Bedeutung für das Schutzgut Landschaft als hoch zu bewerten. Durch die Planung ist mit einer großflächigen Beseitigung der Gehölze zu rechnen. Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als erheblich negativ eingestuft.

Für eine abschließende Bewertung ist im weiteren Verfahren ein Baumbestandsplan zu erstellen.

Neben den vorhandenen Erholungsflächen hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Erholung der Allgemeinheit. Entsprechend hat diese keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Erholung.

In den strategischen Lärmkarten (2012) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tagesmittel sowie auch nachts für den Straßenverkehr und den Bahnlärm erheblich überschritten. Zukünftige Bewohner würden durch Verkehrslärm erheblich beeinträchtigt werden.

Im weiteren Verfahren ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Beim Gewerbelärm ist durch die direkte Nähe zur städtischen Müllverbrennungsanlage (MVA), einer thermischen Abfallbehandlungsanlage, ein hohes Belastungspotential zu erkennen. Durch das Heranrücken an die MVA entsteht ein erhebliches Konfliktpotenzial.

Ob geltende Grenzwerte auch bei den durch die Planung resultierten verringerten Abständen eingehalten werden können, muss im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft werden.

Im regulären Anlagenbetrieb ist nicht mit Geruchsemissionen zu rechnen.

Derzeit ist die MVA gemäß der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) kein Störfallbetrieb. Durch die anstehende Novellierung der o. g. Richtlinie im Jahr 2015 kann es sein, dass die MVA als Störfallbetrieb eingestuft wird. In diesem Fall ist eine Betrachtung zum Abstandsgebot nachzuholen.

Nach gegenwärtigen Einschätzungen ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) zu rechnen. Durch die Planung ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens und entsprechend eine Erhöhung der Stickoxide- und Feinstaubemissionen zu erwarten. Diese wirken sich jedoch nicht erheblich negativ auf das Schutzgut Luftqualität aus.

Die Grün-/ Freiflächen im Plangebiet werden durch die geplante Bebauung und die daraus resultierende Versiegelung ihre Funktion als Kaltluftliefergebiet nicht wie bisher behalten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wird als nicht erheblich negativ eingestuft.

Gemäß UmwA Beschluss vom 23.01.2013 ist im weiteren Verfahren ein Energiekonzept zu erstellen.

Für eine Aussage zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist im weiteren Verfahren eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist zu prüfen, ob durch geeignete Festsetzungen vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden oder vermindert werden können.

Da das Bebauungsplan-Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichts zum Einleitungsbeschluss, im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben.

Auf den Umweltbericht vom 11.06.2015 wird hingewiesen.

Nürnberg, den 11.08.2015

Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt