

Beilage

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4642 "Langseestraße" für ein Gebiet östlich der Langseestraße, südlich des Alfelder Wegs und nördlich der Laufamholzstraße, umfassend die Flurstücke Nr. 49 (tlw.), 49/5, 49/6 (tlw.), 446/1 (tlw.), 446/4, 446/6 (tlw.), 446/7 (tlw.), 446/119 (tlw.), 446/184, 449 (tlw.) und 451 (tlw.), Gmkg. Mögeldorf
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung**

Entscheidungsvorlage

Ziele:

Der Bereich nördlich der Laufamholzstraße, östlich der Langseestraße und südlich der Schloßweiherstraße entwickelte sich in den letzten zwei Jahrzehnten fortlaufend von unbebauten Flächen hin zu einem Wohn-/Mischgebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4449 bzw. 4315. Lediglich der unmittelbare Bereich zwischen Laufamholzstraße, Langseestraße und Alfelder Weg blieb auf einer Fläche von ca. 0,58 ha unbebaut.

Die KIB-Gruppe ist Eigentümerin der Grundstücke Flur Nr. 446/4 und 446/184, Gmkg. Mögeldorf. Die Flächen sollen mit einer Wohn-/Mischnutzung bebaut werden, da eine große Nachfrage nach Wohnraum besteht und eine entsprechende Bebauung das gesamte Quartier im südwestlichen Ende somit baulich abschließen könnte. Untergeordnet sollen auch nichtstörendes Gewerbe, Dienstleistung und soziale Einrichtungen insbesondere im Erdgeschoss, gegebenenfalls auch im 1. Obergeschoss, entlang der Langseestraße und Eckbereich Langseestraße vorgesehen werden. Durch Wohnnutzungen in verschiedenen Formen und kleinteiligen gewerblichen Nutzungen soll das Gebiet zu einem urbanen Quartier entwickelt werden. Die geplante Quartiersentwicklung soll einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Im Sinne einer Weiterentwicklung des bestehenden Wohn- und Gewerbestandortes entlang der Laufamholzstraße soll das Quartier entlang der Laufamholz- und Langseestraße sinnvoll ergänzt werden aber auch Richtung Alfelder Weg hin städtebaulich (Schallschutz) vermitteln.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist neben nicht störendem Gewerbe, Wohnnutzung, entsprechend § 6a BauNVO Urbanes Gebiet, zulässig. Im nördlichen Teil ist ausschließlich Wohnnutzung, gemäß § 4 BauNVO, allgemeines Wohngebiet, zulässig.

Im Bereich des Urbanen Gebiets sollen 20 % der insgesamt im Geltungsbereich geplanten Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Von der geplanten gesamten Geschossfläche von ca. 10.000 m² stehen somit ca. 1.900 m² für geförderten Wohnraum zur Verfügung. Etwa 400 m² Geschossfläche stehen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Darüber hinaus werden dem Wohnen zugehörige Privatgärten sowie gemeinschaftlich nutzbare, private Grünflächen vorgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielflächen mit einer Größe von 617 m² vor. Damit wird erstmals in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche zur Verfügung gestellt, die der neuen und bestehenden Bebauung zu Gute kommt.

Der Innenbereich ist fußläufig an alle umliegenden Straßen angebunden.

Angestrebte Baustruktur

Entsprechend der verdichteten umgebenden Bebauung entlang der Laufamholzstraße und aus Lärmschutzgründen ist eine Blockrandbebauung an der Langsee- und Laufamholzstraße geplant. Der Blockinnenbereich wird mit zwei einzelnen Wohngebäuden ergänzt, die zu den benachbarten Bauformen kleineren Maßstabs vermitteln.

Die Blockrandbebauung an der Langsee- und Laufamholzstraße ist mit vier bis sechs Geschossen geplant. Die baulichen Hochpunkte an der Laufamholzstraße sowie an der Ecke zur Langseestraße markieren die Quartierseingänge. Die Solitäre im Blockinnenbereich sind mit vier Vollgeschossen geplant.

Die Erdgeschosszone der gewerblichen Nutzungen an der Laufamholz- und Langseestraße wird ebenerdig erschlossen.

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Der Billigungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 20.07.2017 gefasst. Vom 17.08.2017 bis einschließlich 22.09.2017 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen neun Stellungnahmen, teilweise mit Unterschriftenliste (50 Namen) aus der Bevölkerung, ein. Sie sind inhaltlich in gekürzter Form und in die Unterpunkte Gebäudehöhe, Verkehr, Grünordnung und Sonstiges strukturiert widergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Zusammenfassung der Stellungnahmen sortiert nach Themenfeldern:

Gebäudehöhen

Anwohner 3:

Der VI-geschossiger "Gebäudepfeiler" gegenüber der Aqua Kita sei unakzeptabel, da der Pfeiler nicht zu den II-geschossigen Anschlussbauten der Aqua Kita und der Einrichtung für betreutes Wohnen passe. Diese Gebäudehöhe, fast an der Hochhausgrenze, würde zu Belichtungseinschränkungen durch die östliche Morgensonne führen, die die Nutzungen dort einschränken könnten. Daher werde ein IV-geschossiger "Lärmschutzriegel", wie im weiteren Verlauf der Laufamholzstraße vorhanden, für ausreichend gehalten. Mehr Höhe würde den Verkehrslärm lediglich in die entferntere Nachbarschaft verorten. Für sinnhafter werde die Ansiedlung von großkronigen Laubbäumen gehalten.

Anwohner 4:

Es sollen einige Gebäude deutlich höher gebaut werden als die existierenden Nachbargebäude, was nachteilig für das Stadtbild wäre und außerdem zu zusätzlich benötigten Parkplätzen führen würde.

Familie aus dem Unterhaidelbacher Weg:

Die Gebäudehöhe sei in Relation zu dem eigenen Haus zu hoch, dadurch würden Einblicke in die Wohnräume befürchtet, die Belichtung beeinträchtigt und die Aussicht genommen.

Eine neue Abstandsflächensatzung und das "Urbane Gebiet" (u. a. mehr Dichte und geringerer Schallschutz erlaubt) wurden eingeführt, um die Wohnraumschaffung zu erleichtern. Diese sollten darüber hinaus gehend nicht auch noch überschritten werden.

Im Bebauungsplan seien Überschreitungen der GRZ (1,4 statt 1,2) genehmigt und aktuell gültige und im Baulandbeschluss von 2017 bekräftigte Stadtratsbeschlüsse nicht eingehalten (Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 9.7.2009 über die "Standards für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Wohnbereichen": Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen sei nicht einmal zu 20% erreicht.).

Zudem würde die gesamte geplante Geschossfläche von 9375 m² (siehe frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) auf ca. 10.000 m² erhöht. Auch die Empfehlungen des Stadtklimagutachtens würden nicht berücksichtigt. Ebenso sei die verbindliche Bauleitplanung (Ausdifferenzierung in allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da laut Auskunft von Baureferent Ulrich die Kosten für den Schallschutz für den geförderten Wohnungsbau an diesem Standort sehr hoch sein würden, müsse das Gebiet aus Wirtschaftlichkeitsgründen maximal entwickelt werden. Wenn die Baudichte reduziert würde, reduziere sich aber auch der Anteil der Kosten für den Schallschutz.

Die Bebauung im Planungsgebiet solle laut Begründung nach Nordosten hin zum Alfelder Weg bzw. zu den "benachbarten Bauformen kleineren Maßstabs städtebaulich vermitteln" (diese bestehen aus zwei Geschossen). Vermitteln bedeute auch, dass diese nicht nur Richtung Süden und Westen am Rand ein Geschoss weniger aufweise, sondern auch nach Norden und Osten, in die Richtung, in die sie ja vor allem, vermitteln solle.

Insgesamt würde jedoch die Bebauung des o.g. Gebiets begrüßt, mit der Bedingung einer Verringerung der Bauhöhe bzw. -größe des östlichen Gebäudes im Blockinnenbereich. Folgende Vorteile würden sich daraus ergeben:

Der Grünflächen- und Spielflächenbedarf würde verringert werden, und könne dann eingehalten werden. Die Forderung des Stadtklimagutachtens, nach möglichst niedriger Bauhöhe an diesem Standort würde nachgekommen werden. Eine angestrebte städtebauliche Vermittlung zum bisherigen Viertel wäre gewährleistet. Die vielfältigen Lärmschutzprobleme des Standorts wären nicht tangiert. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahlen sei dann nicht erforderlich. Eine reduzierte Bebauung würde einen kleinen Beitrag zur Verringerung des Verkehrs- und des Parkplatzproblems leisten.

Anwohner 9:

Die neue Bebauung sei mit sechs Geschossen vorgesehen. Dies entspreche nicht der unmittelbaren IV- geschossigen Bebauung an der Laufamholzstraße und damit nicht dem ortsüblichen Bild. Die Flucht der anliegenden Gebäude wäre unnatürlich aufgebrochen. Zudem wäre der Schattenwurf für die anliegenden Gebäude bei dieser Größe erheblich beeinträchtigend.

Verkehr / ruhender Verkehr

Anwohner 2:

Folgende Beobachtung im Straßenverkehr sei sehr häufig zu machen:

Biege man mit dem Kfz auf der Laufamholzstraße stadtauswärts fahrend in die Langseestraße ein, komme es regelmäßig zu gefährlichen Situationen. Um links abbiegen zu können, ordne man sich in der zweispurigen Laufamholzstraße links ein. Stehe ein Fahrzeug stadteinwärts fahrend auf der Linksabbiegerspur zur Prutzstraße, sei die Sicht für den in die Langseestraße abbiegenden Fahrer genommen.

Zwei Dinge würden sich aus dieser Situation ergeben:

- 1) Der Verkehrsfluss auf der linken Fahrbahn der Laufamholzstraße stadtauswärts stocke.
- 2) Der Linksabbieger sehe nicht in die Fahrbahn des stadteinwärtigen Verkehrs ein, wenn ihm, wie oben beschrieben, ein Kfz auf der Abbiegerspur zur Prutzstraße den Blick versperrte.

Die Kreuzung sei als Unfallschwerpunkt bekannt. Während die Laufamholzstraße in stadteinwärtige Richtung in die Prutzstraße über eine Abbiegespur verfüge, fehle diese in die Langseestraße. Es sei ein neues Wohngebiet (südliche Schloßweiherstraße, Alfeder Weg, Oberhaidelbacher Weg, Unterhaidelbacher Weg) entstanden, die Lebenshilfe, Grundschule und Kita würden stark mit Kfz frequentiert und der größte Sportverein in Nürnberg, der Post-SV, sei ebenfalls über die Langseestraße zu erreichen. Werde der vordere Teil der Langseestraße wie geplant bebaut, verschärfe sich die dargestellte Situation weiter. Um den Verkehrsfluss zu gewährleisten und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer deutlich zu erhöhen, würde in diesem Kreuzungsbereich eine Abbiegespur analog der Linksabbiegerspur in die Prutzstraße (stadteinwärtiger Richtung) gewünscht. Die Fußgängerampel solle erhalten bleiben.

Anwohner 3:

Der Planentwurf gehe von 200 zusätzlichen PKW/Tag aus. Die Langseestraße sei eine Stichstraße, dort befindliche Stellplätze, seien wegen der Kita, dem betreuten Wohnen und der Schule schon jetzt immer belegt. Weitere Stellplätze könnten im öffentlichen Raum nicht geschaffen werden, daher müssten alle neuen Stellplätze, entsprechend der Stellplatzverordnung, in der Tiefgarage untergebracht werden.

Anwohner 4:

Die aktuelle Parkplatzsituation in der Langseestr., Alfeder Weg, Schlossweiher Straße sei gerade ausreichend. Es werde befürchtet, dass nur ein Tiefgaragenstellplatz pro Einwohner geschaffen werde, viele Anwohner aber zwei Autos benötigten und deshalb zusätzliche Parkplätze in der Langseestraße erforderlich wären.

Familie aus dem Unterhaidelbacher Weg:

Manche Anwohner befürchten durch die Planungen eine weitere Verschärfung der bisher bereits sehr angespannten Parkplatzsituation im Viertel sowie ein höheres Verkehrsaufkommen.

Anwohner 9:

Bei der geplanten Größe und Anzahl von Wohnungen/Geschäften sei auch die entsprechende Anzahl von Tiefgaragenplätzen mittels Auflage zu berücksichtigen. Angemessen wären pro Einheit wohl zwei Tiefgaragenstellplätze. Mit der Kita, Schule, Lebenshilfe, Postsportverein und den bestehenden Anwohnern sei der Parkraum völlig ausgeschöpft.

Die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich der Linksabbiegerspur von der Laufamholzstraße in die Langseestraße hätte sich durch die Bebauung der letzten Jahre verschärft. Die Kreuzung sei bei Gegenverkehr für Linksabbieger nicht einsehbar. Bei einer nun beabsichtigten weiteren Bebauung sei es dringend erforderlich, eine eigene Linksabbiegerspur einzurichten, damit der Gefahrenschwerpunkt entschärft würde.

Grünordnung

Anwohner 3:

Die Grünordnung sei wegen der verdichteten Bebauung sehr stiefmütterlich behandelt worden. Zusätzliche, großkronige Laubbäume seien besonders als Lärm- und Staubschutz an der Laufamholz- und Langseestraße anzusiedeln.

Anwohner 4:

Im derzeitigen Konzept, verglichen mit dem früheren Entwurf der KiB, sei die Grünfläche und die Anzahl an Bäumen signifikant reduziert (von ursprünglich 27 Stück auf nur noch 8 Stück). Gerade Nürnberg würde doch für eine grünere Stadt mit mehr Bäumen werben.

Familie aus dem Unterhaidelbacher Weg:

Das zu entwickelnde Gebiet läge im Planungsbereich Nr. 52, das derzeit bereits eine Unterversorgung von 6,5 ha an öffentlichen Grünflächen aufweise und somit als stark unterversorgt gelte. Es dürfe durch die neue Bebauung nicht zu einer Verschlechterung bzw. Verschärfung der bisherigen Situation kommen. Darauf weise auch der Umweltbericht S. 20 hin ("Das Grünflächendefizit sollte sich durch neu entstehenden Bedarf dennoch nicht verschlechtern".)

Aber auch Herr Dengler schreibe in seiner Begründung, dass nicht einmal 20 % der nötigen öffentlichen Grünfläche erreicht werden könnten. Und dass bei einem Neubau der Baulandbeschluss nach Möglichkeit eingehalten werde, sei doch zu erwarten.

Mindernd könne hier auch nicht wirken, dass "im Vergleich zum vormals festgesetzten Gewerbegebiet deutlich mehr Grün auf den Grundstücken bereitzustellen" angestrebt werde, weil der Grünflächenbedarf ja keinem Selbstzweck folge, sondern sich offenbar an der Nutzung orientiere. Ein Gewerbegebiet brauche keine Grünfläche, wenn hier aber nun viele Menschen wohnen sollten, müsse es auch mehr Grün geben. Die räumliche Nähe des Reichswalds bzw. des Wiesengrunds und die öffentlichen Freiräume im Süden und im Norden (Zerzabelshofer Forst) sei unbestritten für die Lebensqualität in diesem Gebiet wichtig, man dürfe aber nicht die geplante Nutzung außer Acht lassen.

Von den vorgesehenen 92 Wohneinheiten seien 38 als Seniorenwohnanlage gedacht. Vielen Senioren sei nicht zumutbar, mit einem Rollator oder im Rollstuhl die Prutzbrücke (über die Bahnstrecke Nürnberg-Lauf) zu überqueren bzw. zum Wiesengrund zu kommen, so dass gerade diese Zielgruppe öffentliches Grün im direkten Umfeld benötige. Dieses Grün werde jedoch in der aktuellen Planung für die ebenfalls nicht ganz erreichbare Mindestfläche an Spielfläche genutzt (617 m² statt 626 m²). Aber diese Fläche sei genauso für den Aufenthalt der

Senioren nötig und müsse damit doppelt genutzt werden (oder gleich als Mehrgenerationensspielplatz geplant werden).

Die Veränderungen im Vergleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (umfangreiche Reduzierung der verbindlichen Baumpflanzung sowie Verringerung der öffentlichen Grünfläche und großzügigere Baufenster für die Gebäude im Blockinnenbereich) würden nicht begrüßt.

Außerdem werde befürchtet, dass es sich nachts durch die Bebauung der Wiese nicht mehr genug abkühlt.

Sonstiges

Anwohner 1:

Versickerung und Spielflächen

Die Beibehaltung einer Teilfläche der Versickerungsfläche als naturbelassener Bereich (Grundstück 446/6) soll beibehalten werden. Die vorgesehene öffentliche Spielfläche (Grundstück 446 /119) soll auf Grundlage der Kinderspiel-Satzung (KSpS) der Stadt Nürnberg gestaltet werden (für Kleinkinder bzw. Kinder 6 bis 12 Jahren). Entsprechende Maßnahmen um einer zweckentfremdeten Nutzung der Spielfläche (z. B. durch Jugendliche oder Erwachsene) sollen berücksichtigt werden. Die entsprechenden Nutzungsvoraussetzungen sollen sich nach Errichtung in vor Ort angebrachten Zeiten und Vorgaben für alle Nutzer erkennbar widerspiegeln. Darüber hinaus soll auf Spielgeräte mit erheblichen Immissionseinwirkungen (z.B. Bolz-, Basketballflächen, Skateboardrampen) verzichtet werden.

Anwohner 3:

Pelletheizung

Die Art der Wärmeversorgung hätte besonders wenig CO₂ Emissionen, erfordere jedoch einen besonderen Filtrationsaufwand für Feinstaub. Auf die Probleme der häufigen Andienung durch Silotransporter werde hingewiesen.

Denkmalschutz

Es werde auf Kenntnisse über Bodendenkmäler hingewiesen (0-5-6532-0334, Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit sowie der Metallzeiten). Es werde empfohlen das Benehmen vor Baubeginn durch Untersuchungen herzustellen, um unnötige Planungs- und Kosten durch Bauunterbrechungen zu vermeiden.

Familie aus dem Unterhaidelbacher Weg:

Die 92 geplanten Wohneinheiten ergäben einen Spielflächenbedarf von 626 m², auf dem Gelände würden aber nur 617 m² erreicht. (Im direkt angrenzenden Planungsbereich Nr. 19 (Mögeldorf) fehlten ebenfalls 12.758 m².) Es müsse nicht Aufgabe der zu bebauenden Fläche sein, dieses Problem zu lösen aber es dürfe durch die neue Bebauung auch nicht zu einer Verschlechterung der bisherigen Situation kommen. Es werde auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen, in denen auf die Bedarfe hingewiesen werde.

Wenn nicht genügend Grünfläche entsprechend den Vorgaben zur Verfügung gestellt werden könne, müsste die bauliche Dichte reduziert werden. Ein wesentliches Planungsziel sei auch "einer Abwanderung von Bevölkerungsteilen ins Umland entgegenzuwirken". Von daher seien die ganzen Grünflächen- und Spielflächenberechnungen keine Zahlenspielereien, sondern für eine gewisse Lebensqualität und Attraktivität der Wohnlage unverzichtbar und notwendig, wenn der Standort für Familien attraktiv sein solle. Die Aussage des Baureferenten Ulrich im Interview mit der NN am 2.8.16, dass es eines der großen Rätsel der Stadtentwicklung sei warum Familien wegziehen, lasse sich damit begründen, dass Eltern für ihre Kinder genügend

Freiraum und Platz zum Spielen und Toben in der Natur und an der frischen Luft wünschen und es das Leben von Eltern und Kindern erleichtere, wenn dieser Freiraum möglichst nahe an der Haustür läge und dass Grünflächen deshalb ein wichtiges Kriterium bei der Wohnortwahl seien.

Außerdem werde das Gebiet im Stadtklimagutachten aufgrund seiner Größe und seiner hohen bioklimatischen Bedeutung als "Baufläche mit klimaökologischem Konfliktpotential" eingestuft und dort als Planungshinweis geraten "Bauhöhen möglichst gering halten" und "Luftaustausch mit der Umgebung erhalten". Im alten Bebauungsplan sei hier auch eine Baulinie vorgesehen gewesen, die eine größere Schneise gelassen hätte, so dass hier eine Verschlechterung zu erwarten sei. Hinzu komme, dass diesbezügliche Entscheidungen auch Auswirkungen auf die bestehende umliegende Wohnbebauung haben würden. Der Umweltbericht komme aber bereits zu dem Ergebnis, dass Verbesserungen des Luftaustausches in West-Ost-Richtung (z.B. durch Öffnung der Gebäude an der Langseestraße) zu Lasten des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) gehen würden und fordere: „In der weiteren Planung sollte daher Ziel sein, eine größtmögliche Vereinbarkeit der Anforderungen des Lokalklimas und des Lärmschutzes zu bewerkstelligen.“ (S. 25).

Ein Möglichkeit wäre hier zumindest die Höhe des östlichen Solitärs abzusenken, da dadurch die Probleme des Lärmschutzes nicht tangiert würden.

Es werde immer wieder betont, dass auch ein Fahrverbot für Dieselfahrzeuge oder der massive Ausbau von Radschnellwegen nicht allein das Stadtklima verbessern könnten, da eben auch Fragen wie Bauhöhe, Baudichte, Anordnung der Gebäude bzw. das Bebauen von Durchzugsschneisen hierzu einen entscheidenden Beitrag leisteten.

Da Klimaschutz und Luftqualität in Großstädten aber langfristige Projekte sind, zu denen eine Vielzahl von Aspekten beitragen, deren einzelner Beitrag teilweise gar nicht so genau zu bestimmen sei, führe das oft dazu, dass das Stadtklima insgesamt aus dem Blick gerate, was aber letztlich sehr kurz gedacht sei, da das Stadtklima und die Forderung nach Verbesserungen in diesem Bereich zu einem drängenden Zukunftsproblem gehörten. Dies werde von immer mehr Menschen auch als solches erkannt. (Eltern von Kindern mit häufigen Atemwegserkrankungen würden sich über derartige Verbesserungen freuen.)

Es werde gewünscht, die ortsübliche Bekanntmachung von Öffentlichkeitsbeteiligungen zukünftig über weitere Kommunikationswege, wie z.B. lokale Tageszeitung, Aushang in der Nähe des Planungsgebiets und z.B. Ankündigungen in den Mitteilungsblättern der lokalen Bürgervereine zu praktizieren. Außerdem sollten Bürger und Bürgerinnen, die sich bereits an der frühzeitigen Beteiligung gemeldet haben, automatisch über den weiteren Verlauf informiert werden.

Die Internetpräsentation und die dort mögliche Stellungnahme seien sehr gut aber man muss eben erst einmal davon wissen.

Stellungnahme, von 50 Anwohnern unterzeichnet:

Prinzipiell werde die Bebauung des o.g. Gebiets begrüßt, es werde aber eine teilweise Reduzierung der Höhe (v.a. des östlichen Gebäudes im Blockinnenbereich) für notwendig gehalten. Insbesondere weil:

Der Grünflächen- und Spielflächenbedarf verringert würde, der so nicht bedient werden könne. Die Forderung des Stadtklimagutachtens, nach möglichst niedriger Bauhöhe an diesem Standort würde nachgekommen werden. Eine angestrebte städtebauliche Vermittlung zum bisherigen Viertel wäre gewährleistet. Die vielfältigen Lärmschutzprobleme des Standorts wären nicht tangiert. Keine Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahlen wären erforderlich. Die Reduzierung der Dichte würde einen kleinen Beitrag zur Verringerung des Verkehrs- und des Parkplatzproblems leisten

Die Verschlechterungen im Vergleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (größere Baufenster für die Gebäude im Blockinnenbereich sowie umfangreiche Reduzierung der verbindlichen Baumpflanzungen) würden nicht begrüßt.

Anwohner 9:

Während der Bauphase solle dafür Sorge getragen werden, dass bei den Tiefbauarbeiten und damit verbundenen Eingriffen in den Grundwasserhaushalt die umliegenden Gebäude keinen Schaden nähmen.

Zu den Einwänden:

Gebäudehöhen:

Mit der Gebäudehöhe soll insbesondere im Kreuzungsbereich eine Eingangssituation für das gesamte Quartier geschaffen werden. Das Nachbargebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Laufamholzstraße weist im Übrigen eine ähnliche Gebäudehöhe auf. Zu der angrenzenden Bebauung im weiteren Verlauf der Langseestraße bzw. der Laufamholzstraße sind die geplanten Gebäude nur noch 4-geschossig, dies entspricht der Geschossigkeit der Bestandsgebäude.

Die geplante Bebauung weist im nordöstlichen Bereich (Solitäre) sowie an den Enden der geschlossenen Blockbebauung vier Vollgeschosse auf. Die Dächer werden als Flachdach ausgeführt. Damit wird die Geschossigkeit der Bestandsgebäude an Laufamholzstraße und Langseestraße aufgenommen. Das Eckgebäude Langseestraße/ Laufamholzstraße sieht bis zu sechs Geschosse vor, wobei sich auch diese Gebäudehöhe auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Laufamholzstraße / Prutzstraße) wiederfindet. Das bestehende Wohnhaus verfügt zwar lediglich über vier Geschosse, aufgrund der höheren Geschosshöhen (typisch für Gebäude aus dieser Zeit), der Ausbildung des Hochparterres, der Ausbildung von Zwerchhäusern und des Mansarddachs weist das Gebäude aber insgesamt eine entsprechende Höhe auf. Der Kreuzungsbereich soll durch das neue Eckgebäude auch städtebaulich gefasst und ein entsprechendes Gegenüber bekommen.

Die Aqua-Kita gibt hier keinen städtebaulichen Maßstab vor, da zum Straßenraum nur die hohe Gabionenwand wirksam wird. Ebenso gibt die Reihenhaus-Bebauung im Norden der Versickerungsmulde nicht den Maßstab der Bebauung vor, da es sich hier um eine andere Gebäudetypologie handelt, die im Quartierinnenbereich liegt. Zudem ist die geplante Bebauung durch die Versickerungsmulde auch entsprechend von der Reihenhaus-Bebauung getrennt, eine unmittelbare Nachbarwirkung geht von dieser somit nicht aus.

Bei dem „Gebäudepfeiler“ handelt es sich um das Eckgebäude, welches das Quartier städtebaulich am Kreuzungsbereich fassen soll. Bei der Laufamholzstraße handelt es sich um einen wichtigen Stadteingang von Osten, der durch Gebäudekanten gefasst wird, analog der östlich ans Plangebiet angrenzenden bzw. der südlichen gegenüberliegenden Wohnbebauung. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden überall im Gebiet gewahrt.

Das Plangebiet war bereits mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant, der eine Bebauung mit V – VI Vollgeschossen ermöglicht hat. Die jetzige Planung sieht keine durchgehend sechsgeschossige Bebauung vor, sondern eine vier bis sechsgeschossige Bebauung, wobei im Kreuzungsbereich Langseestraße / Laufamholzstraße die Ecke mit einem VI - geschossigen Gebäudeteil betont wird. Zur vorhandenen Wohnbebauung im Osten des Plangebiets erfolgt ein in etwa höhengleicher Anschluss, von dem sich die Bebauung dann nach oben staffelt, so dass der Vorwurf eines unnatürlichen Aufbruchs der Gebäudeflucht nicht nachvollzogen werden kann. Hinsichtlich der Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange wird auf die Einhaltung der Abstandsflächen verwiesen.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden eingehalten, im Urbanen Gebiet (MU) sogar deutlich unterschritten. Lediglich die GFZ kann nicht vollständig eingehalten werden, so dass im WA eine geringfügige Überschreitung von 0,2 erforderlich ist. Hier ist zu beachten, dass das bestehende

Baurecht für das Plangebiet eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,3 ermöglicht hat. Die nun für das WA festgesetzte maximale GRZ von 0,4 und GFZ von 1,4 bleiben deutlich unter diesem Wert. In der Begründung ist im Kapitel I.5.2 ausführlich erläutert, warum die Überschreitung der Obergrenzen an diesem Standort notwendig ist und wie die Überschreitung ausgeglichen wird - ausgelöst wird die Überschreitung durch die gewünschte bauliche Dichte, geometrische Form (Eckbebauung) mit dem Ziel einer starken abschirmenden Wirkung für das Gebiet. Auch zur Minderung des hohen Drucks hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum im Nürnberger Stadtgebiet scheint hier eine Überschreitung gerechtfertigt.

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist nach der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden werden. Die Überschreitung der „erweiterten GRZ“ ist insbesondere auf die Tiefgarage zurückzuführen, wie ausführlich in der Begründung beschrieben. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Mit den Festsetzungen der Dachbegrünung, der Durchgrünung des Gebiets und der öffentlichen Grünfläche werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Für die Fläche besteht bereits Baurecht über einen Bebauungsplan der den Eigentümern einen Vertrauensschutz hinsichtlich des Umfangs des Baurechts vermittelt. Den Vorgaben des Stadtklimagutachtens wurden in der Planung die sich aus dem Schallschutz ergebenden gegenteiligen Anforderungen gegenüber gestellt. Dem Ziel eines durchgehenden Schallschutzes wird hier ein höheres Gewicht beigemessen als einer optimalen Durchlüftung. Es ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass die Zahl der heißen Tage zwar zunimmt, an denen einer guten Durchlüftung eine besondere Bedeutung zukommt, die Lärmbelastung allerdings an täglich auftritt und damit das städtebaulich maßgebliche Kriterium in dieser Situation darstellt.

Bäume tragen nicht zum Immissionsschutz bei, diese haben nur einen psychologischen Effekt. Einen Einfluss einzelner Bäume auf den Lärmschutz gibt es nicht. Auf Grund der vorhandenen Sparten (Leitungen) können diese auch nicht gepflanzt werden. Bei weiterer Pflanzung von Bäumen im Bereich der Langseestraße kann dies nur mit einem Wegfall öffentlicher Stellplätze einhergehen. Der Belang der öffentlichen Stellplätze und damit eine Sicherstellung des ruhenden Verkehrs überwiegt hier dem Belang der Straßenbäume.

Städtebauliche Vermittlung:

Da das MU überwiegend dem Wohnen dient, wird keine Beeinträchtigung der städtebaulich geordneten Entwicklung gesehen, da Wohnen gegenüber den Bestandsnutzungen verträglicher ist als die bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen. Zur umliegenden Bebauung wird insofern vermittelt, als das die Randgebäude des Blocks sowie die Solitärgebäude mit IV Geschossen die Umgebungsbebauung der Langseestraße und der Laufamholzstraße aufnehmen.

Die großzügigeren Baufenster im Innenbereich resultieren aus den Balkonen, die ebenfalls im Baufenster liegen müssen. Zudem kann somit eine flexiblere Positionierung der Gebäude erzielt werden. Maßgeblich für die Gebäudegröße ist die GRZ.

Eine Verschattungsstudie zeigt, dass eine Verschattung der Reihenhäuser im Sommer nicht zu erwarten ist. Lediglich im Winter treten hier kurzzeitige Verschattungen auf. Diese beschränken sich aber auf ein vertretbares Maß. Belichtungseinschränkungen können für die Bestandsbebauung im Westen und Norden zeitweise, insbesondere während der Wintermonate, auftreten, beschränken sich aber auf ein verträgliches Maß.

Insbesondere für die Senioren wurde im Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese ist fußläufig zu erreichen. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhe

verringert sich der Bedarf an Grünflächen nur marginal. Eine deutliche Reduzierung der Baumasse würde somit nur zu einer geringen Reduzierung des Grünflächendefizits führen.

Die Reduzierung der Gebäudehöhe hat keinen Einfluss auf die Grundflächenzahl. Die Höchstwerte der Grundflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung werden zudem eingehalten bzw. unterschritten.

Verkehr / Ruhender Verkehr:

Aufgrund der Bebauung einer derzeitigen Brachfläche wird es zu einem höheren Verkehrsaufkommen aufgrund der Wohnnutzung kommen. Die Straßen sind jedoch ausreichend leistungsfähig. Der ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage untergebracht. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt im Bereich der Langseestraße wurde so bestimmt, dass der Kreuzungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit nicht gestört wird.

Seitens des Verkehrsplanungsamts, das in das Verfahren eingebunden ist, gab es keine Hinweise, dass Probleme bestehen bzw. die Kreuzungssituation umzubauen wäre.

Wie in Kap. 1.4.3 erwähnt, werden die erforderlichen Stellplätze gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Fahrradstellplatzsatzung (FABS) der Stadt Nürnberg in der Tiefgarage unter der geplanten Bebauung nachgewiesen.

Öffentliche Stellplätze sind bereits in der Langseestraße vorhanden. Durch die Zufahrt zur Tiefgarage entfällt hier allerdings ein Stellplatz. Dies war aber bereits durch das bestehende Baurecht so vorgesehen. Ein Ersatz ist aufgrund der straßenbegleitenden Bestandsbäume nicht möglich. Es wurde zudem die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Laufamholzstraße geprüft. Aufgrund der Kreuzungsnähe sind diese in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs jedoch nicht realisierbar.

Grünordnung:

Die Thematik der öffentlichen Grünfläche und des Defizits im Vergleich zum Baulandbeschluss wurde in der Begründung zum Planentwurf und der Entscheidungsvorlage zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss ausführlich erläutert. In Kenntnis der Sachlage wurde im Stadtplanungsausschuss entschieden, das Verfahren in der vorliegenden Form fortzuführen. Dafür sprachen folgende Gründe:

Die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet, eine integrierte, infrastrukturell hervorragend erschlossene Fläche. Es handelt sich um eine bereits geplante Fläche, deren Baurecht bisher nicht in Anspruch genommen wurde. Es wurde die Ansiedlung weiterer Spielflächen im fußläufigen Nahbereich untersucht, es konnten keine geeigneten Flächen gefunden werden.

Die neue Bebauung wird mit extensiven Dachflächen begrünt, so dass auch hier eine positive Wirkung für das Mikroklima zu erwarten ist.

Es sind nach wie vor Baumpflanzungen vorgesehen, auch wenn diese nicht im vollen Umfang festgesetzt sondern teilweise nur hinweislich enthalten sind.

Spielflächen:

Der Bedarf an Spielflächen, der durch das Vorhaben ausgelöst wird, kann (bis auf eine minimale Differenz von 9 m²) im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisiert werden. Eine Aufwertung der Versickerungsmulde als Spielfläche bzw. als öffentliche Grünfläche scheiterte aus mehreren Gründen. Die Fläche wurde im Bebauungsplan Nr.4449 als „Private Grünfläche - Naturbelassener Bereich, als Versickerungszone nutzbar“, festgesetzt. Das Herauslösen einer Teilfläche, die für die Spielfläche notwendig gewesen wäre, stellte einen erhöhten Aufwand insbesondere für den öffentlichen Unterhalt, Pflege, Verkehrssicherungspflicht dar. Eine Abgrenzung zwischen öffentlich und privaten Bereich gestaltet sich unter anderem durch die

topografischen Gegebenheiten schwierig. Abgrenzungsmaßnahmen wie zum Beispiel Zäune oder Hecken würden dem offenen Charakter des naturbelassenen Bereichs widersprechen. Hier werden zudem die nach der Bayerischen Bauordnung notwendigen privaten Spielplätze für Kleinkinder im Innenbereich nachgewiesen.

Sonstiges:

Änderungen an der Versickerungsmulde sind nicht mehr vorgesehen, da diese auch in ihrer Funktion zur Entwässerung des Baugebiets zur Verfügung stehen wird.

Eine Umwandlung von Teilen der Versickerungsmulde kam aus mehreren Gründen im Laufe des Verfahrens nicht mehr in Betracht, so dass sich die öffentliche Grünfläche nur noch auf den Bereich östlich der geplanten Gebäude beschränkt. Baumpflanzungen sind sowohl hier, als auch im Bereich der Wohnbebauung geplant. Aufgrund der Tiefgarage, die das gesamte Quartier unterbaut, sind größere Baumpflanzungen insbesondere im Blockinnenbereich jedoch nicht möglich, sind aber an Standorten außerhalb der Tiefgarage festgesetzt.

Mit dem Gesichtspunkt des Stadtklimas wurde sich im Laufe der Planung intensiv beschäftigt. Aufgrund des erforderlichen Lärmschutzes wurde eine riegelhafte Bebauung gewählt. Durch die städtebauliche Struktur und die Bauhöhe sind Behinderungen des Luftaustauschs (Hauptströmungsrichtung der Flurwinde in Ost-West-Richtung) zu erwarten. Eine offene Bebauung an dieser Stelle stünde außerdem der gewünschten Nachverdichtung im Innenbereich entgegen.

Da bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4449 eine großflächige Bebauung und Versiegelung an dieser Stelle möglich war, kommt es durch die Neuplanung zu keinen Veränderungen im Vergleich zum bestehenden Baurecht. Durch die Begrünung aller Flachdächer und die Begrünung und Bepflanzung der Tiefgaragenoberflächen erfolgen im Vergleich zur alten Planung Verbesserungen im Hinblick auf das Lokalklima.

Die Ausgestaltung der Öffentlichen Grünfläche erfolgt durch die Stadt selbst (SÖR). Derzeit ist nicht bekannt, für welche Altersgruppen der Spielplatz vorgesehen wird. Dies ist im Zuge der Ausführungsplanung noch festzulegen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zum Thema Denkmalschutz wurden die zuständigen Behörden im Verfahren beteiligt, der Grundstückseigentümer ist sich seiner Pflichten bewusst.

Die Ausführungen zur Art der Wärmeversorgung dienen zur Kenntnis.

Kosten:

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem erklärt sich der Investor bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen. Für die Stadt Nürnberg entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Prüfung der Stellungnahmen und dem Erlass der Satzung wird der Beschluss im Amtsblatt bekannt gemacht und der Bebauungsplan tritt in Kraft.

Fazit

Das Bebauungsplan-Verfahren schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Urbanen Gebiets. Damit können innerstädtisch liegende Bauflächen im Sinne einer Innenentwicklung für zusätzliche Wohnflächen und kleinteiligen Gewerbeflächen mobilisiert und einer Abwanderung von Bevölkerungsteilen ins Umland entgegengewirkt werden. Mit der vorliegenden Prüfung der Stellungnahmen soll der Bebauungsplan Nr. 4642 „Langseestraße“ als Satzung beschlossen werden.