Beilage 9.2

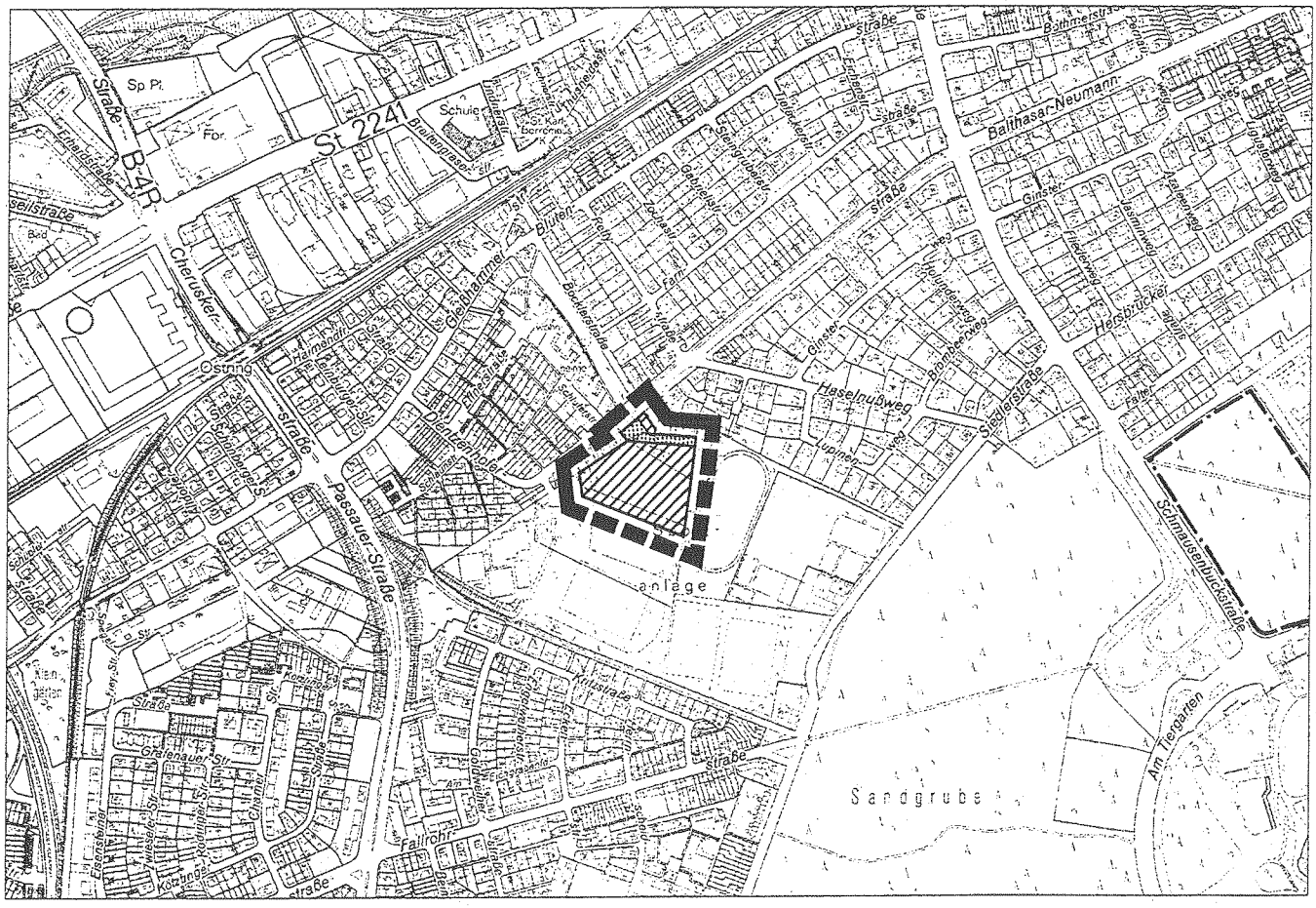
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NÜRNBERG

ÄNDERUNG 2002.2

BEREICH SÜDÖSTLICH DER DIENTZENHOFERSTRASSE
(SPORTGELÄNDE MÖGELDORF / ZABO)

Nürnberg

HAUPTPLAN



N

0 100 200 300 400 500

ZEICHENERKLÄRUNG

ÄNDERUNGSBEREICH

WOHNBAUFLÄCHE
Hinweis: Mögliche Immissionsschutzkonflikte zwischen Wohnbauflächen und Freiflächen / Sportanlage beachten.

ÖFFENTLICHE UND SONSTIGE GRÜNFLÄCHE

NÜRNBERG, 08.05.2002
STADTPLANUNGSAMT

I.V.
RENNER
LTD. BAUDIREKTOR

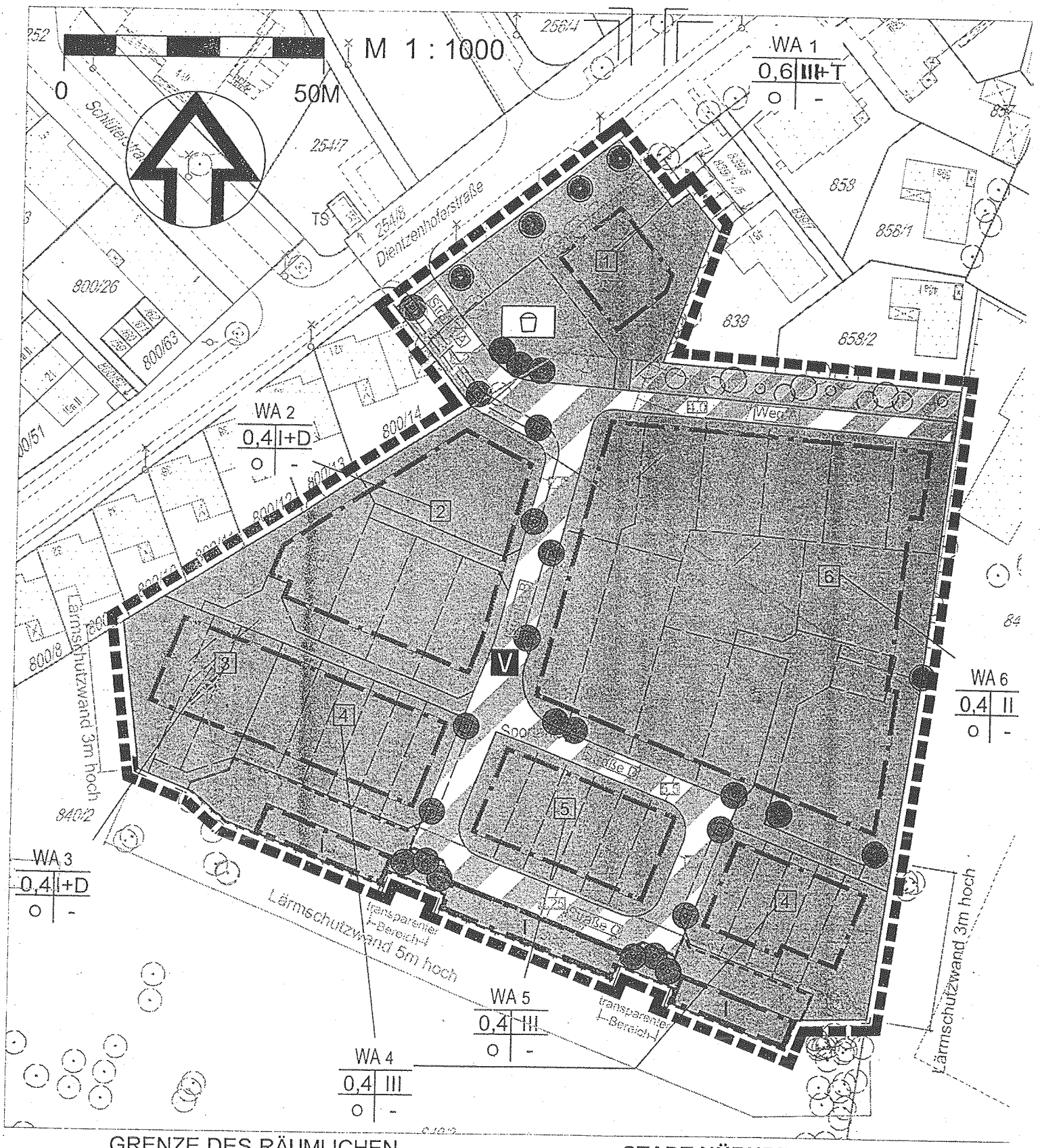
Plan Nr. 14 - 2002.2 / Übersicht 01

ÜBERSICHTSPLAN

Beilage 9.2

BEBAUUNGSPLAN NR.: 4494

FÜR EIN TEILGEBIET AUS DER SPORTANLAGE AN DER DIENTZENHOFER-STRASSE SÜDÖSTLICH DER EINMÜNDUNG BÖCKLERSTRASSE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT /
STÄDTEBAULICHE PLANUNG NORD

Beilage 9.4

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg
Änderung 2002.2: Bereich südöstlich der Dientzenhoferstraße (Sportgelände Mögeldorf / Zabo)

Erläuterungsbericht

Nürnberg, 15.08.2002
Baureferat

Stadtplanungsamt

Nürnberg

1. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Anlass

Für einen Teilbereich des Sportgeländes Zerzabelshof zwischen der Dientzenhoferstraße und der Siedlerstraße soll der Bebauungsplan Nr. 4494 aufgestellt werden, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung geschaffen werden sollen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg stellt den Bereich zwischen der Siedlerstraße und der Bebauung südlich der Dientzenhoferstraße entsprechend der vorhandenen Nutzung als Freiflächen / Sportanlage dar.

Mehrere der in diesem Bereich vertretenen Sportvereine haben sich zusammengeschlossen, um mit günstigeren betriebswirtschaftlichen Grundlagen das Angebot an Sportaktivitäten zu verbessern. Dazu soll der an die Dientzenhoferstraße angrenzende Teil der Sportanlagen umgewidmet und veräußert werden. Daneben soll mit dem Bebauungsplan Nr. 4494 die Grün- und Wegeverbindung zwischen dem Wöhrder See und dem Tiergarten gesichert werden.

Für diese in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4494 liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht vor. Es wird daher notwendig, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich zu ändern.

1.2 Abwicklung des Verfahrens

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs.1 Nr.1 der Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S.1250).

Bebauungsplan

Am 29.06.2000 wurde vom Stadtplanungsausschuss die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4469 beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 15 vom 26.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Planung sollte die Grundlage einerseits für die Realisierung der Wohnbebauung an der Dientzenhoferstraße, anderseits für die Neuordnung des restlichen Sportareals geschaffen werden.

Nach erfolgter Fusion mehrerer Sportvereine wurde – nach Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 26 vom 28.12.2001 - in der Zeit vom 02.01.2002 bis einschließlich 30.01.2002 die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 4469 durchgeführt. Dabei wurden Äußerungen vor allem zu Höhe und Dichte der geplanten Wohnbebauung, zur Lärmschutzproblematik sowie zu Fragen des Ausgleichs nach §1a BauGB vorgebracht.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 18.04.2002 behandelt. Beschlossen wurde, den vorgelegten Bebauungsvorschlag entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung zu modifizieren. Unter anderem wurde die Höhe des unmittelbar an die bestehende Bebauung an die Dientzenhoferstraße angrenzenden Teils der Reihenhausbebauung reduziert. Für den Bereich der Sportanlagen, der einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, wurde das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4494 eingeleitet. Auf eine erneute Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 4494 konnte im Hinblick auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4469 gem. § 3 Abs. 1 Nr.2

BauGB verzichtet werden. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 9 vom 02.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Flächennutzungsplan

Nachdem der Stadtrat bereits am 10.12.1997 das Verfahren zur Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP-Neu) für das gesamte Stadtgebiet eingeleitet hat, wird es im Interesse einer zeitnahen Schaffung des Planungsrechtes notwendig, den in Frage stehenden Bereich beim gemeinsamen Billigungsbeschluss aus dem Gesamtstadtverfahren herauszulösen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4494 durchgeführt werden.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund des Verfahrens zur FNP-Fortschreibung für das gesamte Stadtgebiet. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde in der Zeit vom 29.01.2001 bis einschließlich 26.03.2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurde der FNP-Vorentwurf des Gesamtstadtverfahrens mit Schreiben vom 08. bzw. 09.02.2001 den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet.

Weder im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Gesamtstadtverfahren wurden Äußerungen den Änderungsbereich betreffend vorgebracht. Die Darstellungen im Vorentwurf FNP-Neu entsprechen im wesentlichen den jetzt beabsichtigten Darstellungen.

Auf die gesonderte Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bereich des Flächennutzungsplanes – Änderung 2002.2: Bereich südöstlich der Dientzenhoferstraße (Sportgelände Mögeldorf / Zabo) kann daher gem. § 3 Abs. 1 Nr.2 BauGB verzichtet werden.

In der Sitzung des Stadtrates vom 12.06.2002 wurde der Beschluss zur Herauslösung des Flächennutzungsplanes – Änderung 2002.2: Bereich südöstlich der Dientzenhoferstraße (Sportgelände Mögeldorf / Zabo) aus dem Gesamtstadtverfahren sowie der Beschluss zur Billigung der Bauleitplan-Entwürfe eingeholt.

Diese Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 13 vom 26.06.2002 bekannt gemacht.

In der Zeit vom 10.05. bis einschließlich 10.06.2002 erfolgte die gemeinsame öffentliche Planauslegung zum Flächennutzungsplan: Änderung 2002.2 gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 4494.

Die dabei vorgebrachten Anregungen bezogen sich ausschließlich auf die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4494, nicht auf die beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Stellungnahmen gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes wurden dabei nicht vorgebracht.

Nach Vorbehandlung im Stadtplanungsausschuss vom 19.09.2002 soll daher in der Sitzung des Stadtrates am 25.09.2002 die abschließende Behandlung (3. Beschluss) der Bauleitpläne erfolgen. Danach soll der Flächennutzungsplan: Änderung 2002.2 der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung zugeleitet werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft nur den Hauptplan. Die Teilpläne 1 - Schutzbereiche, 2 - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und 3 – Energieversorgung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird in den Teilplänen 1 - 3 in unveränderter Form beibehalten.

2. Inhalt der Änderung

2.1 Künftige Darstellung und Nutzung

Die Gesamtfläche des Sportgeländes zwischen der Dientzenhoferstraße und der Siedlerstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzung als Freiflächen / Sportanlage dargestellt.

Durch die Fusion der dort ansässigen Vereine Sportbund Morgenrot - Mögeldorf e.V. 1878, Sportvereinigung Nürnberg – Ost und Turnverein Jahn 63 soll eine Verbesserung ihrer betriebswirtschaftlichen Grundlagen erreicht werden. Gleichzeitig ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Umwidmung eines ca. 16.000 m² großen Bereichs, der unmittelbar an die Dientzenhoferstraße angrenzt und von dort über eine Stichstraße erschlossen wird.

In einer Entfernung von ca. 800 m liegt die S-Bahn-Station Ostbahnhof, 500 – 600 m entfernt liegen Bushaltestellen verschiedener Linien. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 3,5 km.

Fußläufig zu erreichen sind im Süden das Naherholungsgebiet um den Tiergarten / Schmausenbuck sowie im Norden gelegen der Bereich des Wöhrder Sees. Im Zuge der Neubebauung und der Neuordnung der südlich angrenzenden Sportflächen soll diese Grünraumverbindung gemäß den Zielsetzungen des FNP-Neu in diesem Bereich - in der Verlängerung des bereits nördlich gelegenen Grünzugs entlang der Böcklerstraße - bis hin zum Tiergarten weiter ausgebaut werden.

Im Flächennutzungsplan - Änderung 2002.2 soll dieser Zielsetzung mit der Darstellung eines Streifens von öffentlicher und sonstiger Grünfläche nördlich der geplanten Wohnbaufläche Rechnung getragen werden. Dabei wird ein kleiner bislang unbebauter Geländeteil, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, in diese Grünfläche miteinbezogen.

Im nördlichen Änderungsbereich unmittelbar an der Dientzenhoferstraße wird eine kleine Fläche, die als Freifläche / Sportanlage dargestellt ist, in Wohnbaufläche umgewidmet. Diese Darstellung entspricht den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4494 und ergänzt insofern die nordöstlich angrenzende bestehende Wohnbebauung.

Über den Bereich der öffentlichen und sonstigen Grünfläche verläuft die Zufahrt zur zentralen Erschließungsstraße, die sich südlich in einer Ringerschließung fortsetzt. Beabsichtigt ist im nördlichen Teil die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, im südlichen Teil die Errichtung von Reihenhausbebauung. Die zugeordneten Garagenzeilen sollen dabei eine Abschirmfunktion zu den angrenzenden Sportanlagen übernehmen.

2.2 Imissionsschutz

Lärmschutz

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau". Weiterhin ist wegen des Nebeneinanders von Wohnbauflächen und Sportanlagen vor allem die Sportanlagenlärmschutzverordnung zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Lärmemissionen der Sportanlagen ergab, dass auch bei Berücksichtigung der bereits bisher vorgesehenen Maßnahmen wie der Errichtung von Lärmschutzwänden bei der anzunehmenden Lärmbelastung in den oberen Geschossen der angrenzenden Reihenhausbebauung die angenommenen Orientierungswerte (55/45 dB(A)) der DIN 18005 für Wohnnutzung überschritten werden können.

Zur Vermeidung dieser störenden Immissionen sind entsprechende weitere Maßnahmen in der weiteren Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Schutz vor sonstigen Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor sonstigen störenden Immissionen aus dem Betrieb der Sportanlagen wie z.B. Flutlichtanlagen sind ebenfalls in der weiteren Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren für Anlagen der angrenzenden Sportanlagen zu konkretisieren.

2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Soweit durch die Inanspruchnahme von Freiflächen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB nicht vermieden werden können, sind sie durch geeignete Festsetzungen bzw. Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Weitere Erläuterungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4494, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

FNP-Bilanz

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung ha	Künftige FNP-Darstellung ha	Änderung ha
Wohnbaufläche	0,02	1,42	+ 1,40
Sportanlage	1,56	-	- 1,56
Öffentliche und sonstige Grünfläche	-	0,16	+ 0,16
Gesamtfläche ha	1,58	1,58	-

Beilage 9.5

BEBAUUNGSPLAN SATZUNG NR. 4494

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom ..... aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt am 16. Januar 1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 64 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140),

folgende

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

§ 1

Für ein Teilgebiet aus der Sportanlage an der Dientzenhoferstraße südöstlich der Einmündung Böcklerstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosse.

2. Stellplätze, Garagen

2.1 Die Gemeinschaftsgaragen (GGa) werden den Bauquartieren WA 3, WA 4 und WA 5 zugeordnet.

2.2 In den Bauquartieren WA 1, WA2 und WA 6 sind die über den gesetzlichen Nachweis hinausgehenden Stellplätze nur in der Form von offenen Stellplätzen und Carports mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen zulässig.

3. Nebenanlagen

Im Plangebiet sind pro Grundstück nur je ein Kleingewächshaus oder ein Gerätehaus für das Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern mit einer Grundfläche von maximal 6 m² zulässig

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den Bauquartieren WA 2 bis WA 6 sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Beheizung

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden.

6. Lärmschutz

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen aus der benachbarten Sportanlage ist die im Planteil lage- und höhenmäßig gekennzeichnete Schallschutzwand zu errichten.

In den Bauquartieren WA 4 und WA 5 sind im 2. Obergeschoss Wohn- und Schlafräume sowie sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Soweit sich dies nicht ermöglichen lässt, oder soweit trotz entsprechender Anordnung der Wohn- und Schlafräume und der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die für diese Räume nach den jeweils geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten werden, können ausnahmsweise zur Lärmminderung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorgenommen werden.

7. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

8. Gestaltung

8.1 Im Plangebiet dürfen die Erdgeschossfußböden (EFOK) der Hauptgebäude bis zu 50 cm über der Geländeoberfläche liegen. Abgrabungen (z. B. zur Belichtung von Untergeschossen) sind nur auf den dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Abgrabung darf 1/3 dieser Seitenlänge nicht überschreiten.

8.2 Auf Satteldächern zulässige Dachgauben müssen sich in Höhe und Breite den Fensterformaten der Hausfassade anpassen. Sie dürfen in der Länge einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Bei Dächern bis 45° Neigung sind die

Gauben mit gerader oberer Abdeckung auszuführen, bei steileren Dächern können Schleppdächer oder flachgeneigte Satteldächer zugelassen werden. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.

8.3 Doppelhäuser- und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

8.4 Freistehende Garagen sind grundsätzlich nur eingeschossig zulässig.

8.5 Aneinandergrenzende Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind gestalterisch anzugleichen.

8.6 Die im Planteil festgesetzten Gemeinschaftsgaragen südlich der Bauquartiere WA 4 und WA 5 sind mit Pultdächer auszubilden, deren Firste an die 5 m hohe Mauerkrone der Schallschutzwand anzubinden sind.

9. Grünordnung Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

9.1 Die im Planteil zur Anpflanzung festgesetzten Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.2 An den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufenbereich zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Niveaus (Abgrabungen / Aufschüttungen) dürfen dort nicht erfolgen.

9.3 Die Standorte für im Planteil als „zu pflanzende heimische Laubbäume" können bis 5 m verändert werden, wenn aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

9.4 Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasenfugenpflaster,Schotterrasen)

9.5 Garagendächer mit Ausnahme der Gemeinschaftsgaragen sind als Flachdächer auszubilden und mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszubilden.

9.6 bei der im Planteil festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft. Gleichzeitig treten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3678 vom 30.03.1967 (Amtsblatt S. 250) außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 4494
mit Grünordnung

für ein Teilgebiet aus der Sportanlage an der Dientzenhoferstraße südöstlich der Einmündung Böcklerstraße

Büro für Architektur und Städtebau
Prof. Dr.-Ing. Kurt Brey
Weinleite 4
01326 Dresden
Tel. 0351 2682165
Fax 0351 2682185
eMail Brey-Dresden@t-online.de

Fassung: 20.08. 2002

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Verfahren**	**3**
2.	**Planungsrecht**	**3**
3.	**Planungsanlass**	**4**
4.	**Städtebauliche Einordnung und örtliche Verhältnisse**	**4**
5.	**Bebauungskonzept**	**6**
6.	**Umweltbelange**	
6.1	Umwelterheblichkeitsprüfung	7
6.2	Lärmschutz	7
6.3	Grünordnung und Eingriffe in Natur und Landschaft	10
7.	**Verkehrserschließung**	**16**
7.1	Fahrverkehr	16
7.2	Ruhender Verkehr	17
7.3	Fußgänger- und Radverkehr	17
7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	17
8.	**Ver- und Entsorgung**	**18**
8.1	Wasserversorgung	18
8.2	Abwasserbeseitigung	18
8.3	Niederschlagswasser	18
8.4	Elektroenergie, Telekommunikation	18
8.5	Gasversorgung	19
9.	**Spielplatz**	**19**
10.	**Begründung der städtebaulichen Festsetzungen**	**19**
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
10.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
11.	**Daten zum Gebiet**	**20**
12.	**Kosten**	**20**

1. Verfahren

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 29.06.2000 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4469 für den Gesamtbereich der Sportanlagen eingeleitet. Es hat zum Ziel,

- einen ca. 2 ha großen Teilbereich des derzeit sportlich genutzten Areals von ca. 16.000 m^2 im Bereich der Dientzenhoferstraße in Wohnbaufläche umzuwidmen und

- die Fortsetzung der Grün- und Wegeverbindung vom Wöhrder See zum Tiergarten sicherzustellen.

Vom 02.01. bis 31.01.2002 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Gesamtbereich der Sportanlagen durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Am 18.04.2002 wurde über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Auswirkungen für die Planungen im Stadtplanungsausschuss berichtet und die weitere Vorgehensweise für das Verfahren festgelegt.

Ferner wurde der Beschluss gefasst, das Bebauungsplanverfahren Nr. 4469 für den Gesamtbereich zunächst ruhen zu lassen und ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren Nr. 4494, das für einen Teilbereich der Sportflächen die Umwidmung zum Wohngebiet vorsieht, wegen der hohen Priorität zeitlich vorzuziehen und Ende 2002 zum Abschluss zu bringen.

2. Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg stellt die zur Umwidmung anstehende Fläche als „Grünfläche - Sportfläche" dar. Im Entwurf zur Gesamtstadtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die zur Umwidmung anstehende Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplanentwurf nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist vorgesehen, ein Parallelverfahren durchzuführen und das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren aus dem Gesamtstadtverfahren herauszulösen.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes wird von einer ca. 2 000 m^2 großen Teilfläche an der Dientzenhoferstraße aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3678 überdeckt, der für diese Fläche „öffentliche Grünfläche – Parkanlage" als Fortsetzung des Grünzuges an der Böcklerstraße festsetzt. Nördlich des Grundstücks Dientzenhoferstraße 42 weist der rechtskräftige Plan Nr. 3678 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Die Straße verbleibt im neuen Bebauungsplan Nr. 4494 an derselben Stelle, sodass zur benachbarten Bestandsbebauung im rechtlichen Status keine Veränderung eintritt.

Die übrigen Flächen mit den Sportanlagen werden als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eingestuft.

3. Planungsanlass

Ausgangspunkt für planerische Überlegungen war eine Fusionierung mehrerer Sportvereine, um durch Synergieeffekte günstigere betriebswirtschaftliche Grundlagen zu erzielen und durch Neuordnung von Sportplätzen das Angebot zeitgemäßer Sportaktivitäten zu verbessern. Diese Überlegungen beinhalten die Umwidmung eines Teils der Sportflächen in Wohngebietsnutzung. Damit verbunden ist eine Neuordnung der von der Planung betroffenen Sportfelder, die grünordnerische Einbindung der Sportflächen in die bestehende Situation unter Beachtung der prägenden Baumbestände sowie der Neubau einer Dreifachturnhalle. Dieser soll östlich der bestehenden Vereinsgaststätte entstehen. Die Turnhalle lässt sich von der Dientzenhoferstraße aus über eine Durchfahrt zwischen dem Vereinshaus und der vorhandenen Stellplatzfläche mit 95 Plätzen erreichen.

Grundsätzlich wurde die Fusion und die städtebaulichen Voraussetzungen hierfür in der Sportkommission am 25.02.2000 begrüßt und die Zielsetzung vom Stadtrat am 15.03.2000 zur Förderung des Breitensports beschlossen.

4. Städtebauliche Einordnung und örtliche Verhältnisse

4.1 Baugrund

Es liegt ein Baugrundgutachten vor, das den Untergrundaufbau mit folgenden Schichtungen in stratigrafischer Reihenfolge mit

- Mutterboden und künstlichen Auffüllungen
- Sand mit teils Ton- und Kieszwischenlagen (Verwitterungsprodukte der Keupergesteine)
- Keupersandsteine

angibt.

Zum Grundwasser sagt das Gutachten aus, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser zum einen um Schichtenwasser handeln dürfte, das sich über stärker bindigen Bereichen innerhalb der anstehenden Sande aufstaut. Zum anderen ist aber auch von einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel insbesondere innerhalb des Sandsteins auszugehen.

Die Interpretation der gutachterlich ermittelten Bodenanalysen hinsichtlich der Verlegung der Kanalleitungen, der Folgerungen für den Bau der Erschließungsstraßen und der Herstellung von Gebäuden beschreiben die technischen Erfordernisse und benennen Zusatzmaßnahmen, die für deren Herstellung zu beachten sind. Bedeutende Besonderheiten und deutlich höhere technische Aufwendungen werden nicht genannt.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds stellt das Gutachten fest, dass der anstehende Sand mit wechselnden Feinkornanteilen sowie unterschiedlich starken Tonzwischenlagen und einer erfahrungsgemäß sehr stark variierenden, mittleren bis sehr geringen Durchlässigkeit, sich nur sehr eingeschränkt für die Versickerung eignet. Der darunter folgende Sandstein besitzt ein unterschiedlich ausgeprägtes Trennflächengefüge und daraus folgend ebenfalls sehr unterschiedliche Durchlässigkeiten. Die Sandsteine sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser somit ebenfalls nur sehr eingeschränkt geeignet. Eine exakte Dimensionierung von Versickerungsanlagen kann aufgrund der variierenden Durchlässigkeiten nicht erfolgen. Ungünstig für die Versickerung ist weiter der festgestellte bereichsweise sehr hohe Grundwasserstand von bis zu 0,5 m unter Gelände.

Die Gutachter empfehlen daher, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des anstehenden Bodens nicht sinnvoll auszuführen ist.

4.2 Städtebauliche Einordnung

Im Rahmen der Planungen zur Gesamtstadtfortschreibung des Flächennutzungsplans stellten sich Überlegungen ein, die in Ansätzen vorhandene überörtliche Geh- und Radwegebeziehung Wöhrder See - Tiergarten aufzunehmen, mit vorhandenen Grünzügen zu verknüpfen und entsprechend auszubauen.

Diese Qualifizierung beachtet der vorliegende städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 4494, indem er den vorhandenen Grünstreifen entlang der Böcklerstraße über die Dientzenhoferstraße hinweg fortsetzt und dies durch die Ausgestaltung dort verdeutlicht. Im Plangebiet ist der erste Abschnitt des zukünftig bis zum Tiergarten weiterführenden Grünzugs festgelegt. Er setzt sich aus einem 4,0 m breiten kombinierten Geh- und Radweg und einem 6,0 m breiten bepflanzten Grünstreifen zusammen. Im Eingangsbereich zum Plangebiet aus Richtung Dientzenhoferstraße ist in diese Grünverbindung ein Kleinkinderspielplatz zugeordnet.

Mit Blick auf eine städtebauliche Einbindung beachtet das neue Wohngebiet die nachstehend genannten Bezüge zur städtebaulichen Umgebung:

An der Dientzenhoferstraße gegenüber den Einmündungen der Böckler- und Schlüterstraße besteht eine breite Lücke mit Einfahrt zu einer unbefestigten Fläche, auf der Sportstättenbenutzer Autos abstellten. Diese Fläche wird zurzeit ungeordnet genutzt , da der Ausbau auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3678 bisher noch nicht erfolgte.

Nordöstlich hiervon folgen entlang der Dientzenhoferstraße Gebäude mit 2 Geschossen und genutztem Dachraum unter dem Satteldach. Ihnen ist ein öffentlicher Grünstreifen vorgelagert. Im Südwesten schließen an die Lücke erdgeschossige Wohnhäuser mit Flachdächern an. Hier fehlt der öffentliche Grünstreifen. Die schräg in die Grundstücke gestellten Häuser ohne Vorgärten reichen mit einer Gebäudeecke bis an den Gehweg. Nordwestlich gegenüber der Dientzenhoferstraße befinden sich 2-geschossige Wohnhauszeilen, meist mit Satteldach. Aus dem relativ homogenen

Gebiet ragen die 6-geschossigen Punkthäuser der Altenwohnheime mit Flachdach heraus.

5. Bebauungskonzept

Das Plankonzept nimmt diese Punkthausbebauung auf und begründet hiermit das neue Punkthaus neben der Grünfläche, das drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss (Stadtvilla) erhält. Weiter betont es die Fortführung des großräumigen Grünzugs nach Osten.

Die im Inneren des Plangebiets konzipierten Wohnhäuser mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss ist (T + D) nehmen gestalterisch den Bezug zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung südlich des Haselnussweges auf. Hier lassen sich unmittelbar auf den Baugrundstücken Garagen errichten.

Im Süden wird das Gebiet von drei Zeilen aus Reihenhäusern geprägt, die im Übergangsbereich zu den vorhandenen Wohnhäusern an der Dientzenhoferstraße höchstens zwei, sonst höchstens drei Vollgeschosse aufweisen. Die relativ geschlossene Gebäudeanordnung leitet sich aus der Notwendigkeit eines wirksamen Schallschutzes gegenüber den Sportstätten her.

Eine freistehende 5 m hohe Wand in Richtung Wohngebiet wäre mit der Zielsetzung für ein geordnetes Wohnumfeld nicht als befriedigende Lösung anzusehen. Um die erforderliche Wandfläche gestalterisch zu integrieren, wird in Richtung Wohngebiet eine Garagenreihe mit Pultdächern ausgebildet. Damit wird erreicht, dass im Erscheinungsbild eine baulich geprägte Umgebung dominiert. Als direkte Wand erscheint die Schallschutzanlage aus Richtung Wohngebiet lediglich in den kleinen Abständen zwischen den Garagenreihen. Dort wird sie transparent ausgeführt. Außerdem sind in diesen Zwischenräumen Grünflächen mit Bäumen vorgesehen. Die an der Ostseite herzustellende Schallschutzwand treppt sich von 5,0 m über 3,0 m bis auf Erdgeschossniveau ab. Sie wird durch Grünmodellierung in der Höhe kaschiert bzw. in die Hausgärtengestaltung durch Anbringen von Rankgewächsen eingebunden.

Die Reihenhäuser und die Pultdach-Garagen vor der Wand korrespondieren gestalterisch miteinander. Auch in Bezug auf die Nutzung besteht die Verklammerung. Die Reihenhausbesitzer können die ihrem Garten gegenüberliegenden Dachräume über den Garagen für Hobbyzwecke nutzen. Für die meisten Reihenhäuser ist ein Angebot von 2 Garagen vorgesehen. Damit bietet sich ausreichend Platz, der sonst nur durch das Aufstellen von kleinen Gartengerätehäuschen zur Verfügung steht.

Aus Richtung Sportanlage erscheint die Wand im großen Raum der Grünfläche in der Relation niedriger. Anbauten sind dort nicht vorgesehen. Hier gliedern die Abschnitte zwischen den drei Garagenreihen mit der transparenten Unterbrechung und dem Grün als rhythmisierende Elemente die Abwicklungslänge. Im Bereich der Rückseiten dieser drei Garagenreihen sollen an der Wand angebrachte und gestaltete Spaliere die Einbindung in den Grünraum der Sportanlage unterstützen.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Seitens des Umweltamtes wurde gemäß des Gesetzes zur Änderung des Umweltverträglichkeitsgesetzes eine umweltfachliche Vorprüfung für den Gesamtbereich der Sportanlagen vom 23.10.2001 durchgeführt, die Auskunft über die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung geben soll.

Die Vorprüfung nennt folgende untersuchungs- und umweltrelevante Sachthemen:

- Beeinträchtigung der neuen Wohnbebauung durch Sportaktivitäten
- verkehrliche Beeinträchtigung durch die Erschließung der neuen Dreifachturnhalle
- übergeordnete Wegeführungen mit Grünzügen entlang der südwestlichen und nordöstlichen Gebietsgrenzen
- die Umwidmung der Sportflächen ist im Sinne des §1a BauGB als Eingriff zu werten

Am 10.04.02 wurde eine Vorprüfung für den veränderten Planungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 4494 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVP-G nicht erforderlich ist.

Für die weiteren Planungen wurden folgende Empfehlungen gegeben:

- möglichst geringer Anteil an freistehenden Einfamlienhäuser aus energetischen Gründen
- Regenwasserversickerung und Ausbildung versickerungsfreundlicher Beläge
- Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4469 zur Sicherung der weiterführenden Grünzüge und Wegeverbindungen gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan (Entwurf)
- Erhalt einer alten Weide im Osten des Planungsgebietes

6.2 Immissionsschutz

Lärm

Von vornherein hatte der Hinweis aus der Vorprüfung „Beeinträchtigung der neuen Wohnbebauung durch Sportaktivitäten" Bedeutung. Deswegen wird ein wesentlicher Teil der Planungsaufgabe von den nebeneinander anzuordnenden Wohn- und Sportflächennutzungen und den Planungen zur Konfliktminderung bestimmt.

In einer ersten Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge wurden mehrere natürliche und technische Schallschutzeinrichtungen gegenübergestellt, um Wirkung und Aussehen miteinander zu vergleichen. Nachdem natürlich aufgeschüttete Böschungen und niedrig gehaltene Bebauung aufgrund des Flächenverbrauchs für weitere Betrachtungen ausgeschieden wurden, konzentrierten sich nachfolgende Untersuchungen auf die Errichtung einer Lärmschutzwand im Sinne einer flächensparenden und ortsbildverträglichen Lösung.

Vor diesem Hintergrund festigte sich die Aufgabenstellung. Belange, die sich aus dem Orts- und Landschaftsbild herleiten, sind mit denen des Erscheinungsbildes der technischen Vorkehrungen, die für das Wohnen den Schutz vor Sportlärm und für den Sportbetrieb die notwendigen Entfaltungsmöglichkeiten einräumen, untereinander und gegeneinander abzuwägen. Zur Lösung dieser Aufgabe wurden nachstehende Grundsätze geprüft und festgelegt.

6.2.1 Grundlagen für die Beurteilung der Geräuschimmissionen

Nach den Erhebungen des Ingenieurbüros Sorge sind alle die auf das Wohngebiet einwirkenden relevanten Geräuschimmissionen aufgrund der zeitlichen Nutzung aller Sportstätten, der Vereinsgaststätte mit Freischankfläche sowie der Pkw-Stellplatzflächen ermittelt worden. Der Betrieb zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten sowie an Wochen- und Sonntagen ist erfasst und beschrieben.

Die Vorüberlegungen zeigten bereits die nicht abweisbare Notwendigkeit, dass die bisher bestehenden Sportplätze der fusionierten Sportvereine, insbesondere der sogenannte „A-Platz", aus Gründen des Lärmschutzes und der Flächenneuaufteilungen neu geordnet und auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplans neu angelegt und nach Südwesten zu verschieben sind. Außerdem ist die geplante Turnhalle in die bestehende und neue Situation städtebaulich und landschaftsplanerisch zu integrieren. Insoweit bildet der aus diesen Überlegungen heraus erarbeitete Situationsplan zur künftigen Nutzung der verschiedenen Sportplätze durch die Vereine nach der Neuordnung die Grundlage der Beurteilung.

6.2.2 Grundsätze der Abwägung für die getroffenen Festlegungen

In Kenntnis der ersten Einschätzungen, in welcher Höhe und an welchen Stellen die Schallschutzwand eine effektive Wirkung entfaltet, wurden die Grundsätze festgelegt, um die Belange des Schallschutzes mit weiteren Belangen zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts abzuwägen.

Die weiträumige städtebauliche Situation des ca. 12 ha großen Freiraums mit verschiedenen Sportanlagen ist über Jahre hinweg gewachsen. An den Freiraum grenzt im Osten eine unter Landschaftsschutz stehende Waldfläche an. Die anderen drei Seiten des Freiraums mit den Sportanlagen umschließen unmittelbar angrenzende Wohngebiete.

Das nähere Orts- und Landschaftsbild verdient besondere Beachtung. Seine Belange gelten umso mehr als beachtet, je weniger Wandhöhe der Lärmschutzwand

erforderlich ist. Insoweit ist es gerechtfertigt, bei der Bewertung der Belange des Schallschutzes im Verhältnis zum Orts- und Landschaftsbild bei Abwägung aller Umstände hinzunehmen, dass in wenigen Einzelfällen an den Außenwänden in den Obergeschossen zu bestimmtem Zeiten geringe Pegelüberschreitungen vorkommen können. Um diese wegen der Aussicht nutzen zu können, sind entweder sogenannte Lärmschutzgrundrisse zu konzipieren oder ausnahmsweise entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorzunehmen. Vorrangig wird der Freiraumschutz im Wohngebiet gewertet, damit die Qualität der Wohnform gewahrt werden kann.

Für die Abwägung sind noch weitere Aspekte von Bedeutung. Mit dem Bau der neuen Turnhalle werden sich teilweise bisherige Sportaktivitäten im Freien mit allen damit verbundenen Störungen in die Halle verlagern und auf diese Weise den Freiraum lärmschutzmäßig betrachtet entlasten. Weiterhin verbessert sich das Angebot, das den veränderten Belangen und Bedürfnissen der Bewohner des vorhandenen und des neuen Wohngebiets nach Sport, Freizeit und Erholung gerecht werden soll.

6.2.3 Festlegungen für die Lärmschutzwand

Auf der Grundlage der vorher beschriebenen Ausgangsüberlegungen wurde für das weitere Verfahren folgendes festgelegt:

Die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand soll so ausgelegt werden, dass in den Freibereichen und im Erdgeschoss die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. In Einzelfällen kann in den Obergeschossen der südlichsten Gebäudereihe Überschreitungen der Immissionswerte um bis zu $\Delta L = 2$ dB
geduldet werden, wenn dadurch die erforderliche Höhe für die Lärmschutzwand geringer ausfallen kann, als zu einer vollständigen Einhaltung der Immissionswerte erforderlich wäre.

Aus den in die Abwägung (siehe Punkt 6.1.2) eingestellten Gründen sollen Wandhöhen von mehr als $h = 5$ m
entlang der südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. $h = 3$ m
entlang der südwestlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze nicht überschritten werden.

6.2.4 Berechnungsergebnisse und Beurteilung der schallschutztechnischen Untersuchung

Die schalltechnischen Berechnungen des Ingenieurbüros Sorge wurden mit einem Immissionsprognoseprogramm (IMMI Version 5.041) auf der Basis A-bewerteter Summenpegel durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse werden in Tabellen für die aus immissionsschutztechnischer Sicht kritischsten Zeiträume

- werktags, Ruhezeit (20:00 - 22:00 Uhr)
- sonntags, Ruhezeit (13:00 - 15:00 Uhr)
- nachts (22:00 - 06:00 Uhr, Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem

höchsten Beurteilungspegel)

für das vom Lärm am stärksten betroffene Geschoss des jeweiligen Immissionsortes angegeben. Die Berechnungsergebnisse für die weiteren Beurteilungszeiträume und Geschosse sind in einer Berechnungsdokumentation und in Form von Pegelrasterkarten im Bericht 6590.1 des Ingenieurbüros Sorge dokumentiert .

Die Beurteilungspegel gemäß 18. BImSchV zeigen folgendes Ergebnis:

Die von den Sportanlagen der Sportvereinigung Mögeldorf 2000, des NHTC sowie der Zabo Eintracht verursachten Geräuschimmissionen überschreiten nur im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet in den Beurteilungszeiträumen „tags" und „nachts" im Bereich des 1. Obergeschosses.

Die Überschreitungen betragen im Beurteilungszeitraum tags, sonntags innerhalb der Ruhezeit 13 bis 15 Uhr, bis zu $\Delta L = 2$ dB (A),
im Beurteilungszeitraum nachts bis zu $\Delta L = 3$ dB (A).

Ursächlich für die Überschreitungen im Beurteilungszeitraum tags sind Geräusche des Punktspielbetriebes auf den Fußballplätzen (+ 2 db(A)), im Beurteilungszeitraum nachts Geräusche aus dem Bereich des bestehenden Kfz-Parkplatzes der Sportvereinigung Mögeldorf 2000 (+3 db(A)).
Im Satzungstext Ziff.6 wurden zur Konfliktvermeidung entsprechende Festsetzungen zur Grundrißgestaltung und für den passiven Lärmschutz getroffen.

In Höhe des Erdgeschosses und der Freibereiche werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten. Ferner wird das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV im gesamten Plangebiet in allen Beurteilungszeiträumen nicht überschritten.

Die Überschreitungen treten nur an zwei Immissionspunkten jahres- als auch tageszeitlich so kurzzeitig auf, dass nach Art, Ausmaß und Dauer nicht zu befürchten ist, dass erhebliche Nachteile oder Belästigungen entstehen.

Licht

Das ausgewiesene Wohngebiet wird durch Lichtimmissionen nicht beeinträchtigt. Die Beleuchtungsanlage des bestehenden südöstlich gelegenen Sportplatzes besteht seit langer Zeit und ist beleuchtungstechnisch so konzipiert, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist. Beschwerden der Anlieger sind nicht bekannt.

6.3 Grünordnung und Eingriffe in Natur und Landschaft

6.3.1 Derzeitige Nutzung

Das für die Bebauung beplante Gelände wird aktuell durch eine Vereins-Sportanlage mit Nebenflächen und Vereinsgebäude genutzt. Da die Flächen der Öffentlichkeit zur Erholung nicht zur Verfügung stehen, ist das Gebiet für die Naherholung von geringer Bedeutung.

6.3.2 Bestand von Natur und Landschaft

Der Bestand der Fläche wird geprägt

- durch intensiv genutzte Rasenflächen, die einem regelmäßigen Schnitt, der künstlichen Düngung und Bewässerung, sowie der Nutzung durch Ballspiel unterliegen.

- durch Rasenflächen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des Straßenbegleitgrünes.

- durch teilversiegelte Flächen, hier insbesondere Schotterflächen im Bereich der Parkfläche an der Zufahrt von der Dientzenhoferstraße und einer Fläche mit wassergebundenem Belag im Bereich des Tennen-Sportplatzes.

- durch vollversiegelte Flächen im Bereich des Hartplatzes (Asphalt) und der Zuwegungen.

- durch das Landschaftsbild prägende Einzelbäume, die entweder gepflanzt wurden oder als Spontanvegetation in nichtgenutzten Randbereichen aufgewachsen sind. Einzelne Gehölze haben Stammumfänge größer 80 cm und Kronenausbildungen, die für das Gebiet landschaftsbildprägend sind.

Grundlage des dargestellten Bestandes zum Grünordnungsplan sind Begehungen und vermessungstechnische Geländeaufnahmen des Büros Oehm & Herlan.

Es befinden sich keine geschützten Biotope nach Art. 13 BayNatSchG auf dem Grundstück.

Der Fachbeitrag Fauna zur Vorprüfung der Stadt Nürnberg weist zwei Vogelarten der Vorwarnliste zur Roten Liste auf. Es sind dies Feldsperling und Grünspecht.

Der Anteil der Grünflächen im Geltungsbereich beträgt zurzeit 74 %.

6.3.4 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

6.3.4.1 Ziele

Das Ziel der Grünordnung liegt darin, die geplanten Wohngebäude in die umgebende Landschaft einzubinden und zu bzw. gegenüber den angrenzenden Flächen einzugrünen.

Ziel ist eine optimale Ausstattung mit Grünstrukturen, die eine langfristige Sicherung des Kleinklimas, eine Sicherung der Biotopfunktion, sowie eine Aufwertung des Wohnumfeldes gewährleisten.

Die Vorgehensweise zur Grünordnung stellt die Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung von Auswirkungen vor diejenigen Maßnahmen, die den Ausgleich von Auswirkungen erreichen sollen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen auch dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

6.3.4.2 Maßnahmen

Neupflanzung von heimischen Laubbäumen

Um eine langfristige Durchgrünung mit optisch wahrnehmbaren Vegetationsstrukturen sicherzustellen, sind im Planteil zu pflanzende heimische Laubbäume als Einzelbäume an folgenden Standorten festgesetzt:

- innerhalb der Verkehrsfläche „ verkehrsberuhigter Bereich“
- in der öffentlichen Grünfläche des Kleinkinderspielplatzes,
- zwischen den Baukörpern der Gemeinschaftsgaragen.
- in den größeren Baugrundstücken der Einfamilien- und Doppelhäuser

Der Textteil ergänzt diese Pflanzgebote für Einzelbäume. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 20 – 25 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begrünung der Lärmschutzwand

Um eine gestalterische Aufwertung der Lärmschutzwand zu erreichen, sind im Planteil Kennzeichnungen für Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Es wird empfohlen, alle 2,5 m je eine Schling- bzw. Kletterpflanze zu pflanzen. Für das Pflanzbeet ist eine Minimalgröße von 60 x 40 cm festgesetzt. Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.

Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadtökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung oder das Nistplatz- und Nahrungsangebot für Tiere für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen. Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum.

Begrünung der Garagendächer (Einzelgaragen)

Die Flachdächer der Garagen der Einzel- und Doppelhäuser sollen aus Gründen des Ausgleichs mit einer extensiven Begrünung mit einer Kraut- oder Grasvegetation begrünt werden. Die Standorte können sich auf Grund ihrer extensiven Nutzung und i.d.R. nährstoffarmen Verhältnissen zu einem wertvollen Standort für Insekten (blütenreiche Strukturen als Nahrungsbiotop z. B. für Schmetterlinge und Bienen entwickeln. Durch die Begrünung der Dächer werden Klimaxextreme gemildert. Eine Erwärmung der begrünten Dächer findet in geringerem Umfang als bei unbegrünten Dächern statt, Wasser wird zwischengespeichert und langsam an die Umgebungsluft abgegeben. Die zu begrünenden Flächen sollen mit einer nährstoffarmen Extensivsubstrat versehen und mit einer Initial-Aussaat für Gräser oder Sedumsprossen versehen werden.

Bäume auf den Privatgrundstücken

Auf einzelnen größeren Grundstücken für Doppelhäuser sind kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm aus Gründen des Ausgleichs und der räumlichen Gliederung des Baugebietes festgesetzt worden

Öffentliche Grünflächen

- Die im Planteil festgesetzte öffentliche Grünfläche im Nordosten mit der überlagernden Festsetzung „ Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sichert in einem ersten Bauabschnitt die Fortsetzung des Grünzuges in der Ost-West-Achse und bildet gemeinsam mit der vorhandenen Vegetation auf dem Nachbargrundstück einen stabilen Gehölzriegel.

- Die im Planteil als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche parallel zur Dientzenhoferstraße (Südostseite) verfolgt das Ziel, die vorhandene Qualität der Straßenraumgestaltung aufzunehmen und langfristig zu sichern.

- Die im Planteil gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz trägt neben der stadträumlichen Bedeutung zur Verklammerung des vorhandenen mit dem neuen Grünzug auch dazu bei, den Kleinkindern besonders für die Familien des neuen Wohngebiets ein Spielangebot (siehe Punkt 9) wohnungsnah bereitzustellen.

6.3.5 Vermeidung

- Die Inanspruchnahme von Boden ist minimiert, da aufgrund der Anordnung des neuen Baugebiets auf bereits bebauten und versiegelten Flächen (Hartplatz und

Vereinshaus) im Vergleich zur Gebietsentwicklung auf der „grünen Wiese“ die Versiegelung geringer ausfällt.

- Vorhandene Gehölze sollen - sofern möglich - erhalten werden und sind gegen Auswirkungen des Baugeschehens sachgerecht zu schützen.

- Die als "erhaltenswert" eingestufte Eiche, (siehe Tabelle Bewertung des Vegetationsbestandes) wird als dauerhaft zu erhalten im Planteil festgesetzt. Im Textteil Ziffer 9.3 wird diese Erhaltungsfestsetzung dahingehend ergänzt, dass an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich plus 1,5 m (oder mit einem Radius von 5 m um den Baumstamm) von Beeinträchtigungen freizuhalten sind. Veränderungen des Niveaus (Abgrabungen/Anschüttungen) dürfen dort nicht erfolgen.

- Die Ausformung der überbaubaren Flächen berücksichtigt den Erhalt der Trauerweide (Tabelle Bewertung des Vegetationsbestands). Der Baum wurde durch die Vorprüfung des Umweltamts, Fachbeitrag Fauna, in Zusammenhang mit der Kartierung des Grünspechts, Vorwarnliste zur Roten Liste, als wertvoll eingeschätzt.

6.3.6 Verminderung

Es ist festgesetzt, dass Stellplätze auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

6.3.7 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich

Für die Bauleitplanung sieht § 1 a des Baugesetzbuches die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Bebauung des Plangebietes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und ist somit durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Die Stadt Nürnberg hat in ihrer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a bis 135 c des Baugesetzbuches (§ 8 Bundesnaturschutzgesetz) Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft treten aufgrund der herzustellenden Erschließungsanlagen und Gebäude auf, durch

- quantitative Verluste an Vegetation
  Es entfällt ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes. Der Gehölzbestand erfüllt Funktionen als Lebensraum für Tiere, für die Verbesserung des Kleinklimas, die Durchgrünung des Stadtgebietes und das Landschaftsbild.

- Überbauung bislang unversiegelten Bodens
  Es kommt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Boden hat neben seiner

Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen insbesondere Bedeutung als Wasserspeicher und –filter.

6.3.7.1 Bestandswert

Als Basis für die quantitative Berechnung des erforderlichen Ausgleiches wurde durch das Büro Oehm & Herlan die vorhandene Vegetation erhoben, im Bestandsplan dargestellt und die ermittelten Biotop- und Nutzungstypen entsprechend der Werteliste der Stadt Nürnberg bewertet (Bewertung des Vegetationsbestands).

6.3.7.2 Planungswert und Ausgleichsmaßnahmen

Als Basis für die quantitative Berechnung des erforderlichen Ausgleiches wurde die zukünftige Flächennutzung des Plangebiets analysiert und die ermittelten Biotop- und Nutzungstypen entsprechend der Werteliste der Stadt Nürnberg vom Büro Oehm & Herlan bewertet (Tabelle Bewertung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen). Grundlage bilden die im Plan- und Textteil getroffenen grünordnerischen Festsetzungen.

6.3.7.4 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Ausgangspunkt für die Bewertung der Eingriffsfläche ist die in der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen enthaltene Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen.

Die untenstehende Tabelle zeigt das Ergebnis der für das Plangebiet durchgeführten Ausgleichsberechnung. Innerhalb der zentralen Mittelspalte sind die Biotop- und Nutzungstypen beschrieben. In den Spalten links davon steht der Index des Bestandswert-Faktors, das Flächenmaß und die Bestandsbewertung. Die Spalten rechts neben der zentralen Mittelspalte zeigen die Ergebnisse für die Bewertung der Planung nach der gleichen Systematik. Zur Werteermittlung ist die Größe der Fläche (m²) mit dem Wertindex der Biotopwerteliste multipliziert.

Tabelle: Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen

Nr.	B	Fläche in m²	Wert B	Bitop/Nutzungstypen	E/Plg	Flächen in m²	Wert Plg
1. 1.1	0,8	1.548	1.238	Bäume, Baumgruppen, Aleen (Stück) Helmische Standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8	783	625
5.				Gärtnerisch gepflegte Anlagen, HausgärtenKleingärten, Straßenbegleitgrün			
5.2	0,5		0	Öffentliche Grünfläche, strukturreich	0,5	403	202
5.3	0,3	3.318	995	Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen	0,3	8.341	2.502
5.5	0,2	8.386	1.673	bzw. Tiefgaragenoberfläche, Grabeland, Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	0,2		0

5.7	0,2	397	79	Intensiv gepflegte Straßenränder	0,2		0
7.				Versiegelte und überbaute Fläche			
7.1	0,4		0	Extensive Dachbegrünung	0,4	324	130
7.3	0,2		0	Fassadenbegrünung, angerechnet werden 50 % der zu begrünenden Fassadenfläche abzügl. der Fensterflächen	0,2	1.135	227
7.4	0,2	888	178	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2		0
7.5	0,1	958	96	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Standflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasenglittersteine	0,1	343	34

4.260	Anwendung des Bewertungssystems	3.721

DEFIZIT BILANZ
539

Das Maß der Kompensation ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Bestandsbewertung und dem Wert der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Im vorliegenden Fall verbleibt eine Unterkompensation von 539 Pkt. (= 12. 5 %) von einem Bestandswert von insgesamt 4260 Punkten. Somit kann innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich erbracht werden.

Es ist deshalb im weitern Verfahren vorgesehen, auf städtischen Flächen im öffentlichen Straßenraum, vorrangig in der Dientzenhoferstraße - also planextern - weitere funktional sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen mit der Zielsetzung einer Voll- Kompensation zu realisieren. Die Kosten werden vom Investor getragen. Die entsprechende Vereinbarungen mit Festlegung der Maßnahmen und des Standortes werden in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verbindlich geregelt.

7. Verkehrserschließung

7.1 Fahrverkehr

Die Anbindung an die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Dientzenhoferstraße. Von dieser abzweigend führt eine öffentliche Erschließungsstraße in das neue Wohngebiet. Im weiteren Verlauf nach Süden umfährt sie am Ende als große Schleife eine Reihenhauszeile und leitet so Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ohne Mühe wieder aus dem Gebiet heraus. Die öffentliche Straße wird im Erscheinungsbild so ausgebaut, dass die verkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches erfolgen kann. Die langsame Fahrweise unterstützen die im mittleren Straßenabschnitt vorgesehenen Versätze mit Längsparkplätzen. In den Längsstreifen befinden sich ferner Bäume in Baumscheiben.

Die Dientzenhoferstraße war 1997 mit 1912 Kfz / 16 Std. verkehrlich belastet. Eine aktuelle Zählung vom 18.04.2002 wies 1463 Kfz / 16 Std. aus, bei einem Lkw-Anteil von 2%.
Entsprechend der Berechnungsgrundlage der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS – 90) „ sowie der Beurteilungsgrundlage des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1, vom Mai1987, „Schallschutz im Städtebau" ergeben sich für die bestehende Situation folgende Beurteilungspegel:
Bei Zugrundelegung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag (06.00-22.00 Uhr) sowie 45 dB(A) in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) ergeben sich bei einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h Beurteilungspegel von 51,5 / 44,9 dB(A) Tag/Nacht bzw. bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h 53,9 / 47,2 dB(A) an dem gewählten Immissionsort nordwestlich des geplanten WA 1.

Durch die geplante Wohnbebauung wird sich die für städtische Verhältnisse-vergleichsweise sehr günstige Lärm- Situation durch den zusätzlichen Verkehr (ca. 200 Pkw/Fahrten /proTag) nicht spürbar verschlechtern.

In der Planzeichnung liegen bei der Bemaßung der Straßen die öffentlichen Widmungsbreiten zugrunde. Hierbei sind zusätzlich zum Flächenbedarf für die Verkehrsfunktion beidseitig noch 12,5 cm als Ausbaubedarf zum Herstellen von Rückenstützen und Borden hinzugefügt. Die Querschnitte für die Verkehrsfunktion untergliedern sich von Ost nach West bzw. von Süd nach Nord wie folgt:

Straße A	1,50 m Gehweg/2,00 m Längsparken/5,50 m Fahrbahn
Straße B	2,00 m Längsparken/4,75 m Fahrbahn (im Wechsel)
Straße C	6,00 m Fahrbahn
Straße D	4,75 m Fahrbahn
Weg A	4,00 m Geh- und Radweg (abschnittsweise befahrbar)

Die von der öffentlichen Straße abzweigenden Wege unterliegen privater Bau- und Unterhaltungslast. Diese Wege dienen hauptsächlich den Anliegern im Quell- und Zielverkehr zum Erreichen der Garagen bzw. Stellplätze. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und für Erschließungsträger sind hier zu sichern.

7.2 Ruhender Verkehr

Im Sinne der Bayerischen Bauordnung können die Kraftfahrzeugstellplätze im nördlichen Teil des Planungsbereiches auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Bei den Pultdachgaragen an der Schallschutzwand stehen überwiegend für jedes Haus der Baugebiete WA3, WA4 und WA5 zwei Garagen zur Verfügung. Unter dem Geschosswohnhaus sollen Tiefgaragenplätze entstehen.

Es werden 12 Parkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenfläche hergestellt. Diese reichen aus, um den 46 Wohnungen (Faktor mind. 1 : 5) eine ausreichender Anzahl bereitzustellen.

7.3 Fußgänger- und Radverkehr

Zu Fuß oder per Rad erreichen Bewohner und Gäste die Wohnhausgrundstücke über vorhandene Erschließungsstraßen oder den gebietsübergreifenden Geh- und Radweg. Die gestalterischen und funktionalen Ausbauprinzipien der inneren Erschließungsstraße bewirken ein verkehrsberuhigtes und einvernehmliches Nebeneinander der Verkehrsarten.

In Zukunft erhalten Fußgänger und Radfahrer zusätzlich die Möglichkeit auf dem am nördlichen Rand gelegenen Abschnitt der großräumigen Geh- und Radwegeverbindung in Richtung Tiergarten zu gelangen. Im Zuge der Bebauung lässt sich die Befahrbarkeit für 5 angrenzende Baugrundstücke auf dem kurzen Teilabschnitt rechtfertigen. Die Weiterführung des Fußweges mit begleitendem Grünzug in Richtung Tiergarten wird zu gegebener Zeit verbindlich im Bebauungsplanverfahren Nr. 4469, das für das Sportareal insgesamt eingeleitet wurde, verbindlich geregelt. Es besteht die Absicht, den Altbauteil des bestehenden Vereinsheimes abzubrechen, sodass eine Weiterführung des Grünzuges künftig denkbar ist.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bewohner des Plangebiets erreichen den S-Bahn-Haltepunkt Ostring in ca. 450 m und die Buslinie 5 in der Siedlerstraße in ca. 600 m Entfernung.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet wird mittels erdverlegter Leitungen innerhalb der Straßen und Wege an die bestehende Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke EWAG angeschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Aufgrund der ausreichend dimensionierten Mischwasserkanäle des Stadtentwässerungsbetriebes der Stadt Nürnberg StEB/E ist die Abwasserentsorgung gesichert. Das vorhandene Kanalnetz kann den zukünftigen Wasseranfall des Plangebiets aufnehmen.

8.3 Niederschlagswasser

Aufgrund der im Bodengutachten ermittelten Beschaffenheit des Untergrunds und die Durchlässigkeitsbeiwerte (siehe Kapitel 4.1) wird empfohlen, Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten. Wie vorher bei der Abwasserbeseitigung beschrieben, kann das vorhandene Mischwasserkanalnetz das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen.

Soweit es der Boden zulässt, ist das Niederschlagswasser von privaten Straßen, Wegen und Terrassenflächen in den angrenzenden Grünflächen zu versickern. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit teilwasser- bzw. wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Sollte aufgrund geringer Grundstücksfläche eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein, so wird die Einrichtung von **Zisternen** mit einem Speichervolumen von mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche empfohlen. Private Hof- und Verkehrsflächen sind versickerungsfreundlich auszubilden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung eines Notüberlaufes in die öffentliche Entwässerungsanlage die die Zisterne speisende befestigte Fläche/Dachfläche gemäß § 10 (3) der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlammentsorgungssatzung der Stadt Nürnberg voll zur Berechnung herangezogen wird.

8.4 Elektroenergie, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie ist sichergestellt. Um es mit Einrichtungen der Telekommunikation zu versorgen, sind neue Kabel zu verlegen.

Aus gestalterischen Gründen müssen die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen in unterirdischer Bauweise verlegt werden. Eine rechtzeitige Koordination sichert die Wirtschaftlichkeit gegenüber einer oberirdischen Verlegung.

8.5.1 Energie

Durch Optimierung der Energieversorgung und den Einsatz regenerativer Energien z. B. fotovoltaische und solarthermische Anlagen ist eine Minimierung des Schadstoffausstoßes, ein Beitrag zur CO^2 Minderung und somit auch ein Beitrag zur Luftreinhaltung zu erreichen. Die Ausrichtung der Dachflächen bietet hierzu günstige Voraussetzungen.

9. Spielplatz

Für das Kleinkinderspiel der Altersgruppen bis 6 Jahre soll ein auf das neue Wohngebiet bezogener Spielplatz an der Dientzenhoferstraße entstehen. Gemäß DIN 18034 ist ein Flächenbedarf von mind. 500 m² für einen Quartiersspielplatz erforderlich. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Straßenbegleitgrüns läßt sich diese Größenordnung erreichen.

10. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise und die Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich an den prägenden Merkmalen der umliegenden Wohnquartiere. Maßgebend hierfür sind das Gebot der Rücksichtnahme und der Grundsatz der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl in den Baugebieten entsprechend Planeinschrieb mit 0,4 festgesetzt.

Im Bauquartier WA 1 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, eine im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO erhöhte GRZ von 0,6 zu zulassen. Die für die Überschreitung stehenden besonderen städtebaulichen Gründe leiten sich aus der Lage im städtebaulichen Umfeld her die es erforderlich macht, den Eingangsbereich zum geplanten Baugebiet durch ein dominantes Bauwerk hervorzuheben. Das betreffende Wohnbaugrundstück schließt an zwei Seiten an öffentliche Grünflächen an. Aus diesem Grund kann die Verhältniszahl zwischen bebauter und unbebauter Grundstücksfläche bezogen auf das Baugrundstück erhöht werden.

10.1.2 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung) werden allgemein ausgeschlossen, weil die Freiflächen knapp bemessen sind und nachbarliche Spannungen entstehen können. Eingeschränkt auf 6 m² Grundfläche und auf die Nutzung sind je Grundstück eine Nebenanlage für Gartengeräte, Fahrräder oder ein Kleingewächshaus zulässig. Die Einschränkung ist mit dem Erscheinungsbild im städtebaulichen Gesamtzusammenhang vereinbar.

10.1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um zu gewährleisten, dass im inneren Kernbereich Einfamilienhäuser entsprechend der ergänzenden Festlegung zur Bauweise entstehen, ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt (z. B. Hauptwohnung und Einliegerwohnung). Diese Einschränkung verhindert, dass innerhalb der überbaubaren Flächen Häuser mit mehreren Wohnungen entstehen. Vereinzelt eingestellte Mehrfamilienhäuser ständen gegen die Zielsetzung, ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln. Häuser mit höherer Wohnungs-, Stellplatz- und Garagendichte rufen Spannungen in einer von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung hervor.

10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zusätzlich zu planungsrechtlichen Festsetzungen sind in der Satzung zum Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Die genannten Festsetzungen beachten ein großes Maß individueller Gestaltungsfreiheit für das einzelne Bauvorhaben, gleichzeitig berücksichtigen sie aber auch einen Grundkonsens guten gestalterischen Empfindens.

10.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke

Weitere Regelungen im Plangebiet beziehen sich auf die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke. Diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen leiten sich aus einzelnen Kriterien her, die im Zusammenspiel eine qualitätsvolle Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.

11. Daten zum Gebiet

		Flächen in m^2	in %
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs		**16517**	**100**
Wohnbauland		11990	72,6
Verkehrsflächen davon öffentliche private	 1847 1140	2987	18,1
Öffentliches Grün		1540	9,3

12. Kosten

Mit der planungsrechtlichen Teil-Umwidmung von Sportflächen wird zugunsten eines Investors neues Baurecht geschaffen. Es besteht grundsätzliches Einvernehmen mit dem Investor, dass alle Folgekosten gemäß § 11 BauGB (wie in vergleichbaren Fällen) übernommen werden. Dies bedeutet in diesem Fall:

- 100%ige Übernahme der Erschließungskosten
- Herstellung und Unterhalt der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB für planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen
- Herstellung des übergeordneten Fuß- und Radweges mit Begleitgrün
- Herstellung und Unterhalt des Kleinkinderspielplatzes
- Herstellung und Unterhalt für alle Lärmschutzmaßnahmen

Soziale Folgekosten entfallen, da die Größe des Vorhabens mit max. 45 Wohnhäusern für den Bedarf an sozialer Infrastruktur die Schwelle der Erheblichkeit unterschreitet. Der ermittelte Bedarf an Schulplätzen kann von der bestehenden Schulraumkapazitäten aufgenommen werden. Die auf dem Sportgelände im Zuge der Neuordnung anfallenden Folgekosten werden vom Verein Mögeldorf 2000 selbst getragen.

Nürnberg, den 20.08.02
Stadtplanungsamt

Bandilla
Stadtdirektor