

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 315 b

1 Bestandsbeschreibung

1.1 Lage und Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Dambach zwischen Main-Donau-Kanal und südlicher Stadtgrenze. Die Fläche beträgt ca. 5,7 ha. Es wird im Norden durch die Straße „Am Europakanal“, im Osten durch die Bahnlinie Fürth-Cadolzburg, im Süden durch die Stadtgrenze und im Westen durch Flst.-Nr. 178, Gem. Dambach, begrenzt.

Der Bereich des BP 315 b umfaßt die Grundstücke Flst.-Nr. 187/3, 188, 187/5, 220/6, 190, 186/4 und 187/4 Gem. Dambach.

Der genaue Umgriff geht aus dem Planblatt hervor.

1.2 Derzeitige Nutzung und Geländebeschaffenheit

Auf dem Grundstück befinden sich die ehemalige Grundig-Villa (heute Sitz der Max-Grundig-Stiftung) und mehrere Nebengebäude. Der Gebäudebestand wird überplant und entfernt.

Das Gelände ist leicht modelliert und fällt zum Waldrand hin ab. Eine Betonwand bildet die nördliche Grenze und bleibt aus Lärmschutzgründen erhalten.

Entsprechend dem Villencharakter ist das Grundstück außerhalb seiner bebauten Teile geprägt durch einen großen Ziergarten mit geschnittenen Rasenflächen, Beeten und altem Baumbestand. Der gesamte Baumbestand innerhalb des Bebauungsplans wurde kartiert und bewertet. Bemerkenswert sind die Übergänge zum geschlossenen Hochwald mit schönen Laubbaum-Gruppen. Im östlichen Teil ist ein Obstgarten bestimmend. Die nördliche Abgrenzung zur Straße 'Am Europakanal' erfolgt überwiegend durch Fichten- und Blaufichten.

1.3 Verkehrsanbindung

- Äußere Verkehrserschließung:

Das Planungsgebiet ist über eine Einfahrt von Norden her erschlossen. Diese bleibt in ihrer Lage auch zukünftig erhalten.

Eine weitere Zufahrt für 2 Baugrundstücke befindet sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Anschlußstellen an die Südwesttangente und damit an das überörtliche Verkehrsnetz sind auf kurzem Weg erreichbar.

- Innere Verkehrserschließung:

Die auf dem Grundstück zentral gelegene Villa ist über eine Stichstraße mit einer großzügig bemessenen Vorfahrt erschlossen. Diese Fläche wird weitgehend entsiegelt.

Befestigte Fußwege führen zu einem weiteren freistehenden Einzelhaus und zu Wirtschaftsgebäuden an der südlichen Grundstücksgrenze. Teile des Wegesystems werden als Rundweg erhalten und mit dem neu geplanten Erschließungsnetz verknüpft.

Der Bahnhofsteilpunkt „Alte Veste“ soll fußläufig vom Wohnquartier auf kurzem Weg erreichbar sein.

- ÖPNV:

Die Entfernung zum Bahnhofsteilpunkt und zur Bushaltestelle „Eschenau“ beträgt jeweils ca. 500 m.

1.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Leitungsnetz innerhalb des Planungsgebiets wird überprüft, neu dimensioniert und neu verlegt.

Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind aus Gründen eines zeitgemäßen Erscheinungsbildes grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

1.4.1 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm der Südwesttangente (täglich ca. 25.000 Kfz) belastet. Es wurde einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg, unterzogen. Demnach werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten. Die Untersuchung des Ingenieurbüros ist Bestandteil der Begründung und zu beachten.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Änderungsbereich überwiegend als private Grünfläche, Fläche für Wald und Sonderbaufläche (Hotel) i.S. des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar. Entlang der Straße „Am Europakanal“ ist das Zeichen für Immissionsschutz dargestellt. In der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 81 werden private Grünflächen, Wohnbauflächen sowie das Zeichen für Immissionsschutz übernommen. Die Änderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 315 b durchgeführt. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung geschaffen und dem in § 8 Abs. 2 BauGB enthaltenen Entwicklungsgebot entsprochen.

2.2 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

In der verbindlichen Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets getroffen. Grünordnerische Maßnahmen werden in das Planblatt integriert. Im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

3 Anlaß und Ziel

3.1 Anlaß zur Änderung

Der ursprüngliche Planungsgedanke, an dieser Stelle ein Hotel zu errichten, wurde aufgegeben. Im Hinblick auf die besondere Lage „im Grünen“ ist jetzt beabsichtigt, einen Wohnpark für gehobene Ansprüche entstehen zu lassen. Eine Bebauung in aufgelockerter Bauweise mit Eigentumswohnungen in einer (punktförmigen) Geschoßbebauung soll durch Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) ergänzt werden.

Die Max-Grundig-Stiftung hat mit der Projektentwicklung die KIB Projekt GmbH, Nürnberg, betraut. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurden externe Planungsbüros beauftragt. Der Bauausschuß der Stadt Fürth hat hierzu mit Beschluß vom 9.3.2000 das planungsrechtliche Verfahren eingeleitet.

3.2 Leitgedanken

Ziel der bauleitplanerischen Verfahren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, das der besonderen Ortslage (Grünbestand, Waldrand) einerseits und der Immissionsbelastung durch die Südwesttangente andererseits Rechnung trägt.

Mit einem Angebot an anspruchsvollen Wohnungsgrundrissen, großzügig bemessenen Baugrundstücken, z.T. mit altem Baumbestand, und einem darauf abgestimmten Erschließungssystem kann hier ein eigenständiges, qualitätvolles Quartier entstehen. Eine zeitgemäße Architektursprache soll dieses Bestreben zusätzlich unterstützen. Angemessene, auch städtebaulich verträgliche Lärmschutzmaßnahmen in erforderlichem Umfang stellen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet sicher.

Das vorgesehene Bebauungskonzept sucht die landschaftlichen Möglichkeiten im Sinne eines Wohnparks zu nutzen, damit ein grün geprägtes Wohnumfeld zu schaffen und Verbindungen zum angrenzenden Wald herzustellen.

So gliedern Grünanger den Gesamtbereich, bilden interessante Binnenräume, die auch als Streifräume für die Kinder interessant sind. Die Bebauung hält Abstand zum Waldrand und den hier dominierenden Baumgruppen, Einzelbäume auf den Grundstücken und Teile des Obstgartens werden soweit als möglich integriert.

Über die Zuordnung von Baumarten wird ein einheitliches Erscheinungsbild für die einzelnen Quartiere erzeugt, und damit die städtebauliche Gliederung unterstützt. Die Baumartenwahl leitet sich aus der bestandsprägenden Obstwiese ab.

4 Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Im Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 wurden mit den §§ 3b, 3c und 3e sowie den Anlagen 1 und 2 Bestimmungen in das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eingebracht, auf deren Grundlage zu entscheiden ist, ob ein Bebauungsplan einer Umweltverträglichkeit bedarf oder nicht. Nach Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG 'Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird', ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nur dann erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche insgesamt 20.000 m² und mehr erreicht.

Für das Baugebiet Grundig-Park gilt	
Gesamtumfang	ca. 57.000 m ²
Baufläche (Nettobauland)	ca. 23.500 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,25
Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	ca. 6100 m ²

Der Schwellenwert von 20.000 m² (entsprechend der Grundfläche) wird nicht erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist somit nicht erforderlich.

4.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.01 Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Dazu erfolgte auf Grundlage der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Fürther Naturschutzkostenerstattungssatzung eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung.

Nach der vorliegenden Berechnung kann der Eingriff im Bereich des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden.

Wertzahl Bestand:	21.287
Wertzahl Planung:	21.289
Differenz	+2

4.2 Bodenschutz

Entsprechend dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist es Ziel, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Erschließungsgebiets ist nicht zulässig.

5 Verträglichkeitsabschätzung

Das Ziel der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und EU-Vogelschutzrichtlinie ist der Schutz der Artenvielfalt, Sicherung des vielfältigen Naturerbes Europas durch Aufbau eines europäischen Biotopverbundsystems als zusammenhängendes Natura 2000 Gebiet unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und regionalen Anforderungen (Europäische Gemeinschaft für den Umweltschutz 1987-1992).

Im Anhang der Richtlinie wurde auch das FFH-Gebiet 65 31-301 'Fürth und Zirndorfer Stadtwald' gemeldet. Im Anhang I der Richtlinie sind für o.g. Gebiet speziell als zu schützende Pflanzenarten die Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald *Galio-Carpinetum* (LRT-Code 9170) und im Anhang II als zu schützende Tiere die Bechstein Fledermaus (*Myotis bechsteini*) und das Große Mausohr (*Myotis myotis*) aufgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 315b befindet sich nördlich des gemeldeten FFH-Gebiets und des EU-Vogelschutzgebiets, und liegt somit vollständig außerhalb. Das Überwinterungsquartier der Fledermäuse im Bereich der Felsenkeller der Patrizier-Brauerei, befindet sich in ca. 4 km, die Alte Veste in ca. 450 m Entfernung.

Gleichwohl gilt für alle FFH- und EU-Vogelschutzgebiete, dass nicht nur Projekte innerhalb des Schutzgebiets aus ihre Verträglichkeit geprüft werden sollen, sondern auch solche, die von außen die Erhaltungsziele des Gebiets erheblich beeinträchtigen können. Da der Bebauungsplan am Rande eines FFH-Gebiets liegt, wird eine Verträglichkeitsabschätzung nach Nr. 9.5 der gemeinsamen Bekanntmachung des Staatsministeriums (StMI) und des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) vom 04.08.2000 vorgenommen.

5.1 zu schützende Pflanzenarten – der Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Die mit jeder neuen Bebauung verbundenen Auswirkungen auf die lokalen **Klimaverhältnisse** wie Temperaturerhöhung, Immissionen aus Raumwärme und Verkehr sowie eine Erhöhung der lufthygienischen Belastung vor Ort, werden auch hier auftreten. Durch textliche Festsetzungen zu Fassadenbegrünung und zur Begrünung von Flachdächern werden diese

Auswirkungen minimiert. Eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Klimas im Bereich des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald ist aufgrund der Lage und Größe des Gebiets allerdings nicht zu erwarten.

Überbauung sowie Straßen- und Wegebau führen zu einer Zunahme der versiegelten Fläche und somit zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen und zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung vor Ort. Durch ein flächensparendes Erschließungskonzept, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und einen großer Freiflächenanteil, in dem oberflächlich anfallendes Wasser versickert werden kann, werden die Beeinträchtigungen auf **Boden-** und **Wasserhaushalt** auf das notwendige Maß minimiert. Nachhaltige und erhebliche Auswirkungen auf den Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald wie Grundwasserabsenkung oder Grundwasserstau sind nicht zu erwarten.

Durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung sind keine unmittelbaren Auswirkungen im Hinblick auf **Störungen** oder **Beunruhigungen** durch Fahrverkehr oder Spaziergänger zu erwarten. Die Erschließung erfolgt fast vollständig von Norden, nur für zwei Baugrundstücke von Westen, und damit von der dem FFH-Gebiet abgewandten Seite. Westlich der Bahnlinie Fürth – Cadolzburg wird ein bereits bestehender Weg für die fußläufige Anbindung an den südlich gelegen Bahnhofpunkt 'Alte Veste' genutzt. Es entstehen somit keine neuen Fußwege nach Süden in das Waldgebiet hinein. Darüber hinaus besteht bereits heute durch den Erholungsdruck im Ballungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen eine hohe Vorbelastung.

Das Plangebiet und sein Umfeld ist bereits heute durch den Verkehrslärm der Südwesttangente (ca. 25.000 Kfz/Tag) und die Bahnlinie Fürth – Cadolzburg vorbelastet, so dass für das Wohngebiet lärmindernde Maßnahmen vorgesehen sind. Nachhaltige und erhebliche Auswirkungen auf den Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald durch zusätzlicher **Lärmbelästigung** sind nicht zu erwarten.

- 5.2 zu schützende Tiere- die Bechstein Fledermaus und das Große Mausohr
Südwestlich der geplanten Maßnahme, im Bereich der Felsenkeller (ca. 4 km entfernt) und im Bereich der Alten Feste (ca. 450 m entfernt) befinden sich geschützte Fledermaushabitate. Es ist nicht auszuschließen, dass die Fledermäuse auch im Bereich der geplanten Baumaßnahme auf Nahrungssuche gehen. Fledermausquartiere sind nicht bekannt. Durch die geplante Wohnbebauung werden nach h.A. die gebietsbezogenen Erhaltungsziele weder nachhaltig noch erheblich beeinträchtigt, da keine Auswirkungen auf die Fledermauspopulationen zu erwarten sind. Die Winterquartiere sind nicht berührt, Jagd- und Sommerlebensräume werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, vielmehr bleiben im Plangebiet alle wertvollen, alte und einheimische Gehölzbestände erhalten. Die Bebauung ist von dieser einmaligen Waldrandsituation abgerückt.

Auf dem Planblatt zum Bebauungsplan wurde unter den textlichen Hinweisen, im Hinblick auf den Artenschutz zur Unterstützung der Fledermäuse mit eingefügt, dass bei der Fassadengestaltung an den Nordseiten der Gebäude Spaltenquartieren für Fledermäuse vorgesehen werden sollen.

Weitere Hinweise auf eine besondere Lebensraumqualität der Fläche für die Tierwelt liegen nicht vor.

Durch ökologisch richtige Gestaltung der Lebensräume (z.B. Neupflanzungen, grünordnerische Maßnahmen, Gebote zur Minimierung der Bodenversiegelung, Erhalt der wertvollen Baumbestände) und die Schaffung von neuen Lebensräumen soll eine Aufwertung des neuen Baugebiets erreicht werden.

Die Verträglichkeitsabschätzung führt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine Vorhaben zur Folge hat, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets führen könnten. Damit ist eine Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

6 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum und die Errichtung von Eigenheimen wird für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Um Nutzungskonflikte innerhalb des Baugebiets zu vermeiden werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Um den gewünschten (Eigenheim-) Charakter des Baugebiets zu verdeutlichen werden im WA* nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Größe der überbaubaren Grundfläche durch baulichen Anlagen (ohne Stellplätze etc.) i. V. mit der Zahl der Vollgeschoße bzw. die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen soll ein zeitgemäßer, harmonischer Eindruck des Baugebiets erreicht und dessen besondere Lage am Waldrand berücksichtigt werden.

6.3 Bauweise

Zur Auflockerung der Baustrukturen, Erhalt vorhandenen Grünbestands und besseren Durchgrünung gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Festsetzung, daß in bestimmten Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, unterstützt dieses Bestreben.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden von Baugrenzen bestimmt, die so gelegt sind, daß eine städtebaulich sinnvolle Situierung unter optimierten energetischen Gesichtspunkten und zeitgemäßen Bauformen erreicht wird. Damit werden auch die notwendigen Flächen für eine situationsbedingte, kräftige Durchgrünung des Baugebiets freigehalten.

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen, aber nur innerhalb festgesetzter Bereiche (Planzeichen 15.3), zulässig. Ausgenommen davon sind sogenannte „Grenzgaragen“, wenn sie Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, soweit sie nach BayBO genehmigungsfrei sind, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.5 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für Eigenheime werden den jeweiligen Gebäuden direkt zugeordnet. Zur Entlastung des Straßenraums sind bei Einzel- und Doppelhäusern für jede 1. Wohneinheit (WE) zwei Stellplätze und für jede weitere WE ein Stellplatz nachzuweisen. Wenn die Vorflächen von Garagen und Carports ausreichend bemessen sind, d.h. mind. 2,50 m breit und 5,0 m lang, können diese, sofern sie einer WE zugeordnet sind, bei einem Stellplatznachweis angerechnet werden.

Für Geschoßbauten werden Parkdecks, Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen oder auf hierfür festgesetzten Flächen zugelassen (vgl. „überbaubare Grundstücksflächen“).

Die erforderlichen Besucherstellplätze können im Straßenraum in ausreichender Anzahl in Längsparkbuchten oder auf hierfür festgesetzten Flächen untergebracht werden.

6.6 Gebäudegestaltung

Im Hinblick auf zeitgemäße Bau- und Wohnformen werden außer Satteldächer zum Beispiel auch Pultdächer bei Eigenheimen oder Zeltdächer bei Geschoßbauten zugelassen. Für Garagen und Carports kann von den Dachformen abgewichen werden, z.B. können Flachdächer vorgesehen werden.

Diese Festsetzungen sollen ermöglichen, dass neben „traditionellen“ Gebäuden z.B. mit Satteldächern auch, dem Trend der Zeit folgend, Gebäude mit Pult-, Tonnen- oder Flachdächern errichtet werden können.

Zur Vermeidung einer allzu starken Durchmischung unterschiedlicher Dachformen soll innerhalb einer Reihung nur eine Dachform gewählt werden.

6.7 Einfriedung

Zur Unterstützung eines harmonischen Gesamteindrucks - soweit er vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen werden kann - wird eine maximal zulässige Höhe der Einfriedungen von 1,20m festgesetzt. Ergänzt wird dies durch weitere Festsetzungen in Bezug auf Material und Farbe. Art und Form des Zauns werden bewußt nicht festgelegt, um hier einen Gestaltungsspielraum zu eröffnen. Ausgenommen davon sind Einfriedungen innerhalb privater Grünflächen, die locker mit Baumgruppen überstanden sind. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, dürfen hier nur Maschendrahtzäune (h=1,20 m) errichtet werden.

Zur Förderung eines naturnahen Ausbaus können Hecken die zulässige Höhe überschreiten. Um den Straßenraum optisch großzügiger erscheinen zu lassen, werden in bestimmten Bereichen Vorgärten festgesetzt, die nicht eingezäunt werden dürfen.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung orientiert sich an der vorgefundenen Situation eines sich über die Jahre entwickelten Villengartens mit altem Baumbestand und dem das Grundstück umschließenden Gehölz- und Waldgürtel. Ziel ist es wertvolle Gehölze und die zum Wald überleitenden Gehölzgruppen zu erhalten. Die Abgeschlossenheit des Villengrundstücks wird beibehalten, indem der vorhandene Gehölzbestand das Wohngebiet nach Westen, Süden und Südosten abschirmen, nach Norden und Nordosten bildet der Lärmschutzwall die Abgrenzung.

Für den Binnenraum ist es Ziel, die einzelnen Baufelder zu gliedern und gleichzeitig erlebnisreiche Räume für die Bewohner und ökologisch wertvolle Flächen entstehen zu lassen. Dieses Ziel wird durch zwei sich nach Norden öffnende Plätze und einem dem Geschosswohnungsbau zugeordneten Grünanger und einer Obstwiese realisiert.

6.8.1 Gemeinschaftliche, private Grünflächen

Als private Grünflächen werden der zentrale, sich nach Norden öffnende Platz, die Obstwiese im Osten, eine Wiese im Westen sowie der Lärmschutzwall festgesetzt.

Der zentrale Anger wird zur Straße hin mit Bäumen gefasst, ansonsten wird eine großzügige extensive Wiese zur allgemeinen Nutzung belassen.

Die Obstwiese im Osten wird als Relikt erhalten, in Teilen ergänzt und durch extensive Nutzung ökologisch aufgewertet. Aus diesem Bestandsrelikt leitet sich die Artenwahl für das gesamte Gebiet ab. Auch die weiteren Grünflächen werden durch extensive Nutzung in ihrem ökologischen Wert erhöht.

Der Lärmschutzwall wird als dichte Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern ausgebildet. Hierdurch wird der Lärmschutzwall in die Landschaft eingebunden und gleichzeitig die Abgeschlossenheit des ehemaligen Villengrundstücks gestalterisch unterstrichen. Durch die Wahl heimischer Gehölze wird die ökologische Vielfalt erhöht.

6.8.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Baumbestand und die Waldrandlage waren wesentliche Merkmale des Villengartens. Die wertvollen Gehölzbestände sollen aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten soweit wie möglich in die neue Bebauung integriert werden. Dies gilt sowohl für die das Wohngebiet umschließenden Waldbereiche mit den vorgelagerten, lockeren Gehölzgruppen als auch für die Einzelbäume, die als markante Gestaltungselemente die Idee des Wohnparks stützen.

6.8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche im Bereich des Geschosswohnungsbaus vermittelt zu dem Doppelhaus-Quartier und wird 'parkähnlich' gestaltet.

6.8.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Der Straßenraum wird durch eine einseitige Baumreihe markiert. Aufgrund des einfachen Erschließungssystems kann auf eine Hierarchisierung der Straßen verzichtet werden, die Baumartenwahl ist somit einheitlich.
- Die Stellplätze im Osten werden durch Obstbäume eingebunden. Diese ergänzen gleichzeitig die im Anschluss vorhandene Streuobstwiese.
- Für die Wohnquartiere wird zur Gliederung und zur besseren Identifikation jeweils eigene Baumarten zugeordnet. Für die großzügigen Freiflächen des Geschosswohnungsbaus werden großkronige Baumarten der II. Ordnung verwendet. In den Hausgärten werden kleinkronige Baumarten der II. Ordnung mit schönem Blütenaspekt festgesetzt.
- Die festgesetzten Bäume können in ihrem Standort der Bebauung angepaßt werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
- Der Lärmschutzwall schließt das Wohngebiet nach Norden ab. Aus gestalterischen Gründen ist der Wall zum Wohngebiet hin soweit möglich flach auszubilden. Die Gehölzbepflanzung erfolgt auf der Dammkrone und an den Flanken, der Dammfuß wird zur Seite des Wohngebiets als extensive Wiese gestaltet, um eine großzügige Raumwirkung zu erzielen.

6.8.5 Begrünung von Garagen, Carports und Nebengebäuden

Aus stadtklimatischen, sowie gestalterischen Gründen und zur Wasserrückhaltung werden Garagen, Carports und Nebengebäuden durch Kletterpflanzen bepflanzt und die Flachdächer extensiv begrünt.

Als Kletterpflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen:

Kletterrose
Clematis spec. (Waldreben)
Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus tricuspidata (Engelmannswein)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
u.a.

Anzahl: mindestens 2 Pflanzen pro Bauwerk.

6.9 Abfallanlagen

Um das Gesamterscheinungsbild der Wohnquartiere nicht zu beeinträchtigen, sind die Abfallbehälter in das Gebäude zu integrieren bzw. baulich zu fassen.

6.10 Firstrichtung

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt und fördert durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen (in Teilbereichen) und damit durch die Gebäudeausrichtung den Einsatz aktiver und passiver Anlagen der solaren Energiegewinnung.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, um Spielraum für individuelle Lösungen anzubieten.

6.11 Firsthöhe

Um neben Dachformen wie Satteldächer auch andere Dächer zulassen zu können (z.B. Pultdächer) wird für Teilbereiche zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern eine höchst zulässige Firsthöhe festgesetzt.

6.12 Lärmschutz

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung durch die Südwesttangente sind zur Abwehr der Lärmimmissionen aktive und passive Schallschutzmassnahmen zwingend erforderlich.

In einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ing.-Büro Sorge, Nürnberg wird nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Aus stadtgestalterischen und wirtschaftlichen Gründen wird die Höhe der Lärmschutzeinrichtungen auf 5 m über Geländeoberkante begrenzt.

Durch die Errichtung aktiver Lärmschutzmassnahmen (Wall oder Wand) kann sichergestellt werden, dass die Orientierungswerte in den Freibereichen hinreichend eingehalten werden können. Um die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 einzuhalten, können zusätzliche Massnahmen am Gebäude (z.B. Einbau von Lüftern) erforderlich werden. Empfohlen wird die Planung von sogen. „Lärmschutzgrundrissen“.

Die Anhaltswerte für zulässige Innengeräuschpegel von Wohn-, Schlaf- und sonstigen schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind in der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 enthalten und mindestens einzuhalten.

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Büros Sorge (Bericht Nr. 5613.2 vom 20.08.2001) sowie die zusätzliche Stellungnahme vom 18.03.2003, ist Teil der Begründung und somit zu beachten und einzuhalten.

6.13 Erschliessung

Das Konzept der inneren Erschliessungsstrasse basiert auf dem Ziel, durch eine „Schleifenlösung“ und durch einen verkehrsberuhigten Ausbau insgesamt eine Beruhigung des Verkehrsablaufes herbeizuführen. Zusätzlich ergeben sich Flächen für vielfältige Kommunikationsformen. Der Ausbau ist in Teilbereichen als Mischfläche, d.h. ohne Trennung von Fahrbahn, Parkstreifen und Gehweg vorgesehen.

Es wird empfohlen, diese Zielsetzung durch eine entsprechende Beschilderung (Verkehrszeichen 325/326) zu unterstützen.

7 Verfahrensstand

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8, Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 09.03.2000 vom Bauausschuss beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt Nr. 13 am 28.06.2000 bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 22.03.2001 bis 05.04.2001 stattgefunden.

Der Plan wurde am 09.04.2003 als Entwurf beschlossen und mit Begründung auf die Dauer eines Monats gemäß §3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2003 bis einschl. 05.05.2003 öffentlich ausgelegt.

8 Planungsstatistik und Flächenermittlung:

Nettobauland (gesamt)	23515 m ²	41,2 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	6078 m ²	
Öffentliche Grünfläche einschl. Lärmschutzeinrichtungen	6642 m ²	11,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün und Fußwegen	5911 m ²	10,4 %
Öffentliche und private Grünflächen mit Baumbestand	7019 m ²	12,3 %
Waldfläche	13913 m ²	24,4 %
<hr/>		
Bruttobauland (Geltungsbereich)	57000 m ² = 5,7 ha	100,0 %

Nürnberg, den 31.07.2002, geändert 07.01.2003, 28.03.2003; 31.05.2006.

Bearbeitet:

Manfred Jupitz, Architekt und Stadtplaner
Sigrid Ziesel, Werkgemeinschaft Freiraum

Anlagen:

- Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Nürnberg:
Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Nr. 5613.2, 20.08.2001
mit Stellungnahme vom 18.03.2003
- Werkgemeinschaft Freiraum (WGF), Nürnberg:
Listen und Planunterlagen zu Eingriff/Ausgleich für Bestand und Planung
gemäß § 1a BauGB, 22.03.2001/ 28.03.2003
- Merkblätter für Baumaßnahmen im Wasserschutzgebiet (weitere Schutzzone
IIIA)