

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4070

für das Gebiet nördlich der Marktackerstraße und westlich der Raiffeisenstraße (Kriegsopfersiedlung)

ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrs-genehmigung, für die Erschließung und für die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des Bundesbaugesetzes geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Bauflächen:	Wohnbaufläche
Verkehrsflächen:	Hauptverkehrsstraße sonstige Straßen
Freiflächen:	Kleingartenanlage

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung im Planungsbereich stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Die Voraussetzungen des § 8 (2) Bundesbaugesetz, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind somit gegeben.

GELÄNDEBESCHAFFENHEIT

Das Gelände ist nahezu eben.

VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Im Planungsbereich gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 2462 vom 24.05.1913 für die Straßenverkehrsflächen der Marktäckerstraße sowie die sog. Ortspolizeilichen Bauvorschriften, Abschnitt B, Ziff. XVa.

Die vorgenannten Festsetzungen werden - soweit sie die Planung betreffen - im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

LUFTVERKEHRSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Das Planungsgebiet liegt teils im sog. äußeren Bauschutzbereich, teils im sog. mittleren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb der Schutzzonen dieser Bereiche gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1a (mittlerer Bauschutzbereich) und § 12 Abs. 3 Nr. 1b (äußerer Bauschutzbereich)

ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Der größte Teil der Siedlungsgrundstücke in der sog. Kriegeropfersiedlung ist im städtischen Eigentum und an die Siedler aufgrund von Erbbaurecht vergeben. Anlaß zur Aufstellung ist der von der Siedlervereinigung Nürnberg-Schniegling e.V. seit langem gewünschte Erwerb der städtischen Erbbaugrundstücke, von denen bisher ca. 60 Parzellen an die Siedler verkauft wurden. Im Jahre 1972 wurde zunächst der Verkauf durch die Stadt eingestellt, da es erforderlich wurde, erst in einem Bebauungsplanverfahren die abschließende Bebaubarkeit der Grundstücke zu klären und den Umfang der notwendigen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern. Am 29.11.1978 hat der Stadtrat beschlossen, die restlichen Erbbaugrundstücke auch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 4070 an die Erbbauberechtigten zu verkaufen. Zwischenzeitlich wurden diese Grundstücke weitgehend veräußert.

VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

Beurteilung der allgemeinen Situation aus der Sicht der Stadtplanung:

A) Städtebauliche Bestandssituation

Lage innerhalb des Stadtgebietes:

Der Planungsbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Schniegling. Er ist über die Marktäckerstraße und Wetzendorfer Straße an den Nordwestring und

somit an das Hauptverkehrsnetz angebunden. Von hier aus bestehen auch gute Verkehrsverbindungen in Richtung Norden und Westen zu den Nachbarstädten Erlangen und Fürth. Die innere Erschließung erfolgt durch ein vorhandenes örtliches Verkehrsnetz. Im Planungsgebiet befindet sich an der Kreuzung Marktäckerstraße/Raiffeisenstraße eine Haltestelle der Omnibuslinie 38 mit Endhaltestellen am Westfriedhof und an der Gustav-Adolf-Straße und der Omnibuslinie 39 mit Endhaltestelle am Westfriedhof.

B) Städtebauliche Planungsziele

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen entsprechend der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fest. Unter Berücksichtigung der Lage und der vorgegebenen Erschließung des Planungsgebietes muß die vorhandene 1 1/2 - 2-geschossige, aufgelockerte Bebauung grundsätzlich beibehalten bleiben. Durch die Festsetzung entsprechender überbaubarer Grundstücksflächen können die vorhandenen Gebäude nur zur Verbesserung des Wohnungsstandards in angemessener Weise erweitert werden. Die Verbesserung des Wohnungsstandards und des Wohnwertes entspricht den Leitsätzen der beschlossenen Entwicklungsplanung. Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen war insbesondere das System der vorgegebenen Erschließungsstraßen zu berücksichtigen, deren Breite nicht den Anforderungen an städtische Erschließungsstraßen entspricht.

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen hat der Stadtrat hierzu in seiner Sitzung am 20.04.1977 beschlossen, daß die Planung auf der Grundlage der Planvariante 2 A, jedoch ohne die Anlage neuer Gehwege, weiterzuentwickeln ist. Die weiterentwickelte Planvariante 2 A wurde im Dezember 1977 der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Bundesbaugesetz zugrunde gelegt. Zu den dargelegten Planungszielen wurden hierbei sowie während der öffentlichen Planauslegung von den Bewohnern schriftliche sowie mündliche Äußerungen bzw. Bedenken und Anregungen vorgebracht, die sich schwerpunktmäßig auf die geplanten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und auf die konzipierte Erschließung und die hiermit verbundene Abtretung von Grundstücksflächen beziehen.

Bezüglich der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude wurde vorgetragen, daß die hierfür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen für 2 Wohneinheiten mit angemessenem Wohnungsstandard zu knapp bemessen seien und bezüglich ihrer Situierung den individuellen Gebäudegrundrissen nicht gerecht werden. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, den Spielraum in der Baugrenzenziehung zu vergrößern.

Gegen das Erschließungskonzept liegen u.a. folgende Äußerungen bzw. Bedenken und Anregungen vor:

- eine Verbreiterung der Düppeler Straße und im Bereich des Wohnweges Fl.Nr. 184/44 (südlich der Pfandäckerstraße) wird von den betroffenen Anliegern aus verkehrlichen Gründen nicht für erforderlich gehalten.
- die Zufahrtsmöglichkeiten durch eigene Stichwege zu den Anwesen Raiffeisenstraße 9a, 9c, 17a, 17b, 25a und 25b wurden kritisiert. Nach Meinung der von dieser Planungsmaßnahme betroffenen Grundstückseigentümer sollte eine Bebauung der westlich der Raiffeisenstraße rückliegenden Grundstücke wegen unzureichender Grundstücksgrößen langfristig aufgegeben werden.
- die Ausweisung von Parkbuchten sei auch in beschränkter Anzahl nicht erforderlich.
- auf die Ausweisung eines Verbindungsweges zur Leitenfeldstraße in Höhe des Anwesens Rendsburger Straße Hs.Nr. 67 möge verzichtet werden.

Hierzu darf festgestellt werden, daß im Rahmen der Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs es für erforderlich gehalten wurde, die Düppeler Straße sowie die zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken vorhandenen Wege in der Pfandäckerstraße und der Raiffeisenstraße zumindest geringfügig zu verbreitern.

Die derzeitige Breite der Düppeler Straße beträgt ca. 5,80 m. Darüber hinaus weist dieser Straßenzug doppelte Anliegertiefe auf, d.h., daß über die vorhandene Fahrbahn zu beiden Seiten auch zurückgelegene Grundstücke erschlossen werden. Hinzu kommt, daß die Düppeler Straße nicht geradlinig verläuft, sondern im Bereich der Anwesen Hs.Nr. 8 und 13 einen schrägen Versatz aufweist. Zur Begradigung des Straßenversatzes und zur Verbesserung der Sichtverhältnisse innerhalb des Straßenraumes war deshalb eine Verbreiterung des Straßenzuges auf ca. 9 m vorgesehen.

Im Rahmen der Prüfungen diesbezüglich vorgebrachter Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am 21.03.1979 und 30.05.1979 beschlossen, von einer Verbreiterung und Begradigung der Düppeler Straße abzu-
sehen.

Auch für den von der Pfandäckerstraße abzweigenden Wohnweg Fl.Nr. 184/44 war zunächst eine Verbreiterung von 2,5 m auf 5,0 m vorgesehen. Mit dieser Verbreiterung sollte eine ausreichend bemessene Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 200/9, 200/10, 200/14, 200/15, 200/16 und 184/45 planungsrechtlich gesichert werden, da die derzeitige Breite von 2,5 m bzw. 3,0 m den Anforderungen für die Anlage eines befahrbaren Wohnweges gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) nicht Rechnung trägt.

Im Rahmen der Prüfung diesbezüglich vorgebrachter Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat in seinen Sitzungen am 21.03.1979 und 30.05.1979 in Würdigung dieser Bedenken und Anregungen von einer Verbreiterung des Weges Fl.Nr. 184/44 Gemarkung Wetzendorf Abstand genommen, obwohl gewisse Bedenken bestanden, daß die vorhandene Wegbreite für eine ordnungsgemäße Erschließung auf Dauer nicht ausreichend bemessen sei. Nachdem während der erneuten öffentlichen Planauslegung des durch Deckblatt vom 18.04.1979 geänderten Bebauungsplan-Entwurfes - im Gegensatz zur erstmaligen Planauslegung - von den Eigentümern von 4 zurückliegenden Baugrundstücken zu bedenken gegeben wird, daß die vorhandene Wegbreite nur ortskundigen Fahrern und sicher dann nur mit gewissen Risiken zumutbar sei, soll im Hinblick auf die Schaffung einer weniger gefahrvollen Zuwegung eine Verbreiterung dieser Wegfläche auf 4 m vorgenommen werden. Dieser angeregten Wegverbreiterung wird durch Planungsänderung gemäß Deckblatt vom 22.08.1979 Rechnung getragen. Die Verbreiterung bedingt einen auf die jeweilige Grundstücksgröße bezogenen, etwa gleichmäßigen Eingriff von geringem Umfang in private Grundstücksbereiche der Fl.Nrn. 184/43, 200/13, 200/14 und 200/15. Sie soll gleichmäßig auf beiden Seiten des Weges vorgenommen werden. Eine Verbreiterung, die letztlich nur zu Lasten des einen westlichen Grundstückseigentümers vorgenommen würde - wie dies im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie während der erstmaligen öffentlichen Planauslegung vom 22.12.1978 bis 22.01.1979 angeregt wurde - läßt sich bei Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - auch in Kenntnis der Tatsache, daß sich auf der östlichen Seite des Weges drei Grundstücke von geringerem Umfang befinden - aus städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen. Eine Verbreiterung des Weges bringt Vorteile für alle an diesem Weg anliegenden Grundstücke. So kann dadurch eine weniger gefahrvolle Zuwegung zu den Baugrundstücken selbst (Krankentransporte etc.) sowie zu den Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken und bei entsprechendem Ausbau des Wohnweges die Möglichkeit für den An- und Abtransport von Materialien geschaffen werden.

In der vorgesehenen Wegverbreiterung auf 4 m, die zwar nicht in vollem Umfang den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST/E) entspricht (die RAST/E sieht für befahrbare Wohnwege zur Erschließung von bis zu 10 Wohneinheiten eine Fahrbahnbreite von 4,5 m und beiderseits je 0,5 m Schutzstreifen vor), kann eine wesentliche Verbesserung der Erschließung der an diesen Weg anliegenden Baugrundstücke gesehen werden.

Von einer Verbreiterung des ab Anwesen Pfandäckerstraße 15 nach Süden fortführenden, ca.3,0 m breiten Weges bis in Höhe der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 200/10 wurde abgesehen, nachdem dieses Teilstück des Weges der Erschließung von nur zwei Grundstücken dient.

Die vor den Grundstückseinfahrten der Anwesen Pfandäckerstraße Hs.Nr. 11, 11a, 13 und 15 konzipierten Erweiterungen der Verkehrsflächen werden zur Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeiten (Ausweichstellen bei Gegenverkehr und Abstellflächen für PKW beim Öffnen und Schließen der Tore) für erforderlich gehalten. Diese Flächen sind teilweise bereits als private Garagenvorplatzflächen bzw. als Zuwegung in privaten Bereich ausgebildet und dienen somit heute schon verkehrlichen Zwecken.

Die Verbreiterungen bzw. Aufweitungen der zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken vorhandenen Wege an der Raiffeisenstraße sind ebenfalls aus erschließungsnotwendigen Gründen erforderlich. Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes sieht hier die planungsrechtliche Sicherung von Zufahrten zu den Anwesen Raiffeisenstraße 9a, 9c, 17a, 17b, 25a und 25b über direkte Wegverbindungen von der Raiffeisenstraße her vor, so daß von einer Verbreiterung des Verbindungsweges Fl.Nr. 199 - der weitgehend nur dem Fußgängerverkehr dienen soll - abgesehen werden kann.

Den bezüglich der Ausweisung von Parkplätzen in der Pfandäckerstraße vorgebrachten Bedenken und Anregungen soll zum Teil Rechnung getragen werden. Durch Planungsänderung gemäß Deckblatt vom 15.02.1979 wird von der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche auf der südlichen Seite der Pfandäckerstraße und der Anlage eines Parkstreifens abgesehen. Der Grundsatzbeschluß des Stadtrates "keine Gehwege und Parkbuchten" anzulegen, schließt jedoch nicht aus, daß zumindest im Bereich der vorhandenen Gaststätte und des SB-Marktes öffentliche Parkplätze angelegt werden sollen. Hierzu darf festgestellt werden, daß die dem SB-Markt vorgelagerten Flächen nicht eingezäunt und entsprechend befestigt und bereits heute schon dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet sind.

In Würdigung vorgebrachter Bedenken und Anregungen wird durch Planänderung von der Ausweisung eines Verbindungsweges zwischen Rendsburger Straße und Leitenfeldstraße in Höhe des Anwesens Rendsburger Straße 67 zugunsten einer kleingärtnerischen Nutzung abgesehen.

Im Zuge der Planung hat es sich des weiteren gezeigt, daß zur ungehinderten Entsorgung des Baugebietes die Anlegung einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge im Bereich des Anwesens Rötenäckerstraße Hs.Nr. 15 erforderlich wird.

Es wird nicht verkannt, daß die trotz Planänderung verbliebenen verkehrsplanerischen Forderungen gewisse Eingriffe in private Grundstücksflächen bedingen. Sie wirken sich jedoch nur unerheblich nachteilig auf die Nutzung der betroffenen Grundstücke aus.

Bei Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander muß der vorliegenden Planung im Interesse der Erschließung der Vorzug gegenüber sonstigen Nutzungsinteressen eingeräumt werden.

Für die überwiegenden Bereiche des Planungsgebietes sieht der Bebauungsplan Festsetzungen in einem solchen Umfang vor, daß den Bedürfnissen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse durch entsprechende Erweiterungen der Wohnflächen Rechnung getragen werden kann. Diese Erweiterungsmöglichkeiten sollen nicht zu neuen selbständigen Wohneinheiten führen. Bei der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wurden Baubestand, Lage und Orientierung der Gebäude, Gebäudetyp, Größe und Zugschnitt der Grundstücke und bereits bestehende Erweiterungen gleichermaßen berücksichtigt. Hauserweiterungen sind jedoch nur für diejenigen Gebäude noch möglich, für die im Vergleich zur nachbarlichen Bebauung ein "Nachholbedarf" besteht.

Eine von den Siedlern im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und während der öffentlichen Planauslegung gewünschte bzw. angeregte weitergehende bauliche Verdichtung im Planungsbereich wäre - unter Beachtung und Anwendung der RAST-E - nur durch entsprechende Verbreiterungen und einen stadtstraßenmäßigen Ausbau (mit Gehwegen) der wichtigen Erschließungsstraßen denkbar. Nachdem dies von der Siedlervereinigung Nürnberg-Schniegling e. V. und einem überwiegenden Teil der Bewohner der Kriegsoffizierssiedlung ausdrücklich nicht gewünscht wird, muß an der im Bebauungsplan getroffenen Baukonzeption festgehalten werden.

Zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die Dachform und die Dachneigung. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Im einzelnen sind für die Gebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° und höchstens 55° festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die vorhandene zweigeschossige Eigenheimbebauung (Reihenhäuser) zwischen der Rendsburger Straße und der Leitenfeldstraße.

Im Planungsgebiet befindet sich zwischen der Rendsburger Straße und der Leitenfeldstraße eine Dauerkleingartenanlage (25 Parzellen). Der Bestand dieser Anlage wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Gewisse Eingriffe in das Dauerkleingartengelände sind jedoch zur Sicherung der noch fehlenden Gehwegfläche an der Nordwestseite der Rendsburger Straße nicht zu umgehen. Bei der Rendsburger Straße handelt es sich um eine ca. 240 m lange Stichstraße, die im nördlichen Teil mit einer Kehre endet. Dieser Straßenzug ist mit Ausnahme des Teilstückes im Bereich der Dauerkleingartenanlage und des Anwesens Rendsburger Straße Hs.Nr. 11 bereits mit beidseitigen Gehwegen sowie einem durchgehenden Längsparkstreifen an der Ostseite ausgebaut. Die Sicherung der noch fehlenden Gehwegfläche an der Nordwestseite der Rendsburger Straße wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich zur relativ stark frequentierten Marktackerstraße für erforderlich gehalten. Eine planungsrechtliche Sicherung nur des derzeitigen Zustandes, wie dies im Rahmen der öffentlichen Planauslegung angeregt wurde, würde den Zielsetzungen einer geordneten verkehrlichen Entwicklung widersprechen.

Es wird nicht verkannt, daß die Planung - deren Vollzug in nächster Zeit nicht zu erwarten ist - gewisse Eingriffe in das Dauerkleingartengelände bedingt und eine Versetzung von Gartenhäusern und Einfriedungen erforderlich macht. Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche wirkt sich jedoch nicht erheblich nachteilig auf die kleingärtnerische Nutzung der verbleibenden Flächen aus.

Bei Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ist den im öffentlichen Interesse liegenden Belangen des Verkehrs der Vorrang gegenüber sonstigen Nutzungsinteressen einzuräumen.

WOHNEINHEITEN UND FLÄCHENGRÖSSEN

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 16,83 ha; davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	13,02 ha
Verkehrsflächen	ca.	3,08 ha
Kleingartenanlage	ca.	0,73 ha

Im Planungsgebiet sind derzeit ca. 199 Wohnungen für ca. 788 Bewohner vorhanden.

Als die nächstgelegenen Anlagen und Einrichtungen für die Gemeinschaft und den Gemeinbedarf sind zu nennen:

Ev. Kirche:	Versöhnungskirche, Holsteiner Straße 13 - 19 mit Kindergarten
Kath. Kirche:	St. Konrad, Schnieglinger Straße 292
Volksschule:	Wahlerstraße 23
Postamt:	Holsteiner Straße 9

Die nächstgelegenen höheren Schulen befinden sich in der Nordstadt und in der Altstadt.

Verkaufseinrichtungen für den täglichen und übergeordneten Bedarf sind im südlich des Planungsgebietes gelegenen Ortsteil Schniegling vorhanden. Im Planungsbereich selbst befindet sich ein Lebensmittelladen mit Metzgerei.

Die Arbeitsstätten sind entsprechend der Situation in einer Großstadt über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen im Planungsbereich werden im Hinblick auf die vorhandene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In Ergänzung dieser Vorschriften bestimmt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 4 Abs. 4 Baunutzungsverordnung, daß im Allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die auf dem Grundstück Fl.Nr. 184/30 vorhandenen Wirtschafts- und Geschäftsgebäude. Diese besondere Festsetzung dient der Förderung des Familienheimbaus und der Erhaltung der dortigen Siedlungsstruktur.

Zur Sicherung der ruhigen Wohnlage und zur Wahrung des Gebietscharakters bestimmt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO, daß im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme auf dem Grundstück Fl.Nr. 184/30 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Dem im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wunsch, die Bauflächen im Planungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO auszuweisen, kann nicht Rechnung getragen werden. Für große Teile des Bebauungsplanes (Bereiche mit zu geringen Grundstücksgrößen und Bereiche mit Reihenhausbebauung) treffen die maßgebenden Beurteilungskriterien eines Kleinsiedlungsgebietes nicht zu. Die verbleibenden Bereiche entsprechen hinsichtlich ihrer Nutzung den Kriterien eines Allgemeinen Wohngebietes.

Für eine Einbeziehung des landwirtschaftlichen Grundstücks Fl.Nr. 214 in das Planungsgebiet zum Zwecke der Bebauung - wie dies im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung angeregt worden ist - liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BBauG, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht vor.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Bei Zugrundelegung dieser Faktoren ergeben sich hierbei Nutzungswerte, die sich unter den in § 17 Abs. 1 festgelegten Höchstwerten bewegen.

BAUWEISE

Entsprechend den Merkmalen der vorhandenen Bebauung wird die offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

NEBENANLAGEN

Der Bebauungsplan bestimmt, daß Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO nur in dem Umfang errichtet werden können, daß 10 % der Bruttogrundstücksfläche höchstens jedoch 70 qm je Grundstück Bruttonutzfläche nicht überstiegen werden. Diese Einschränkung ist zur Wahrung des bestehenden und beabsichtigten Gebietscharakters sowie im Interesse des Orts- und Siedlungsbildes erforderlich.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die Ausweisung besonderer Flächen für Stellplätze und Garagen wird nicht für erforderlich gehalten. § 2 Nr. 5 der Bebauungsplan-Satzung ermöglicht Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nicht überschreiten.

ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN

Die Baugrundstücke im Planungsbereich sind bereits überwiegend bebaut. Hierbei können bei einzelnen Gebäuden gegenüber den Straßenverkehrsflächen die nach Art. 6 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Es ist deshalb erforderlich, die Abstandsflächen abweichend auf das in § 2 Abs. 6 der Satzung beschriebene Maß einzuschränken. Bei diesen festgelegten Abweichungen ist ein ausreichender Brandschutz, ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

TRANSFORMATORENSTATION/LEITUNGSRECHT

Im Planungsgebiet ist derzeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 193/68 an der Ecke Leitenfeldstraße/Pfandäckerstraße eine Transformatorstation vorhanden. Zur ausreichenden Versorgung des Baugebietes wird es jedoch erforderlich, eine weitere Trafostation auf dem Grundstück Fl.Nr. 184/71 zu errichten. Im Bebauungsplan sind für die vorhandene sowie für die geplante Trafostation entsprechende Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG ausgewiesen.

Durch den Wegfall eines Verbindungsweges von der Rendsburger Straße zur Leitenfeldstraße, westlich des Anwesens Rendsburger Straße 67 wird es erforderlich, für ein vorhandenes Stromkabel Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der EWAG zu belasten.

VERKEHRSLÄRM

Eine Verkehrszählung hat ergeben, daß das derzeitige Verkehrsaufkommen in der Marktäckerstraße ca. 4.580 Kfz/16 h beträgt. Eine hierzu durchgeführte Lärmschutzberechnung hat ergeben, daß vor den Fenstern der Gebäude an der Marktäckerstraße mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 59 dB(A) tagsüber und ca. 52,5 dB(A) während der Nacht zu rechnen ist. Bei Einbeziehung eines nach DIN 18005 zulässigen Toleranzwertes von 10 dB(A) werden die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Planungsrichtpegel tagsüber eingehalten und nur während der Nacht um ca. 2,5 dB(A) überschritten. Lärmschutzvorkehrungen außerhalb der Gebäude, wie z.B. die Konzeption eines Lärmschutzwalles, scheiden aufgrund der dortigen räumlichen Verhältnisse aus.

Bezüglich des Lärmschutzes ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt. Die noch notwendigen Verkehrsflächen sind möglichst über freiwillige Verhandlungen in das Eigentum der Stadt Nürnberg zu bringen.

KOSTEN

Zur Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt für Maßnahmen, die alsbald, d.h. in einem Zeitraum von 2 - 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (voraussichtlicher Zeitraum 1980 - 1983) durchgeführt werden sollen, Kosten in Höhe von ca. 91.000,-- DM.

Es handelt sich hierbei um folgende Kosten:

Grunderwerb Verkehrsflächen: ca. 23.000,-- DM

Entschädigung für bauliche Anlagen: ca. 8.000,-- DM

Straßenbaukosten: ca. 60.000,-- DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgt zu gegebener Zeit aus dem Haushalt der Stadt Nürnberg.

Nürnberg, 29. 5. 1980
Stadtplanungsamt

