



BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans

„Neue Mitte Nordstadt West“

mit integriertem Grünordnungsplan

Verfahren gem. § 13 a BauGB

**Stand des Vorentwurfes gem.
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
in der Fassung vom 18.11.2019**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
	Rechtliche Grundlagen	4
	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	Übergeordnete Planungen	5
	Umweltprüfung in der Bauleitung	5
	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	5
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	6
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
	4.1 Allgemeines	6
	4.2 Topographie	6
	4.3 Verkehrserschließung	6
	4.4 Ver- und Entsorgung	7
	4.5 Denkmäler	7
	4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	7
	4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	7
	4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	8
	4.9 Oberflächennahe Geothermie	8
	4.10 Immissionen	9
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	9
	5.1 Nutzungen	9
	5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	9
	5.3 Erschließungskosten	9
6.	Bebauung	9
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
	6.3 Dachgestaltung	11
	6.4 Garagen und Stellplätze	12
	6.5 Örtliche Bauvorschriften	12
	6.6 Energieeffizienz und erneuerbare Energien	12
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	13
	7.1 Erschließung und Verkehr	13
	7.2 Entwässerung	13
	7.3 Versorgung	14
	7.4 Abfallentsorgung	15
8.	Denkmalschutz	15
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	16
10.	Vorbeugender Brandschutz	17
11.	Immissionsschutz	18
12.	Altlasten	19

13.	Grünordnung	19
	13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	19
	13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	20
14.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	20
15.	Überregionale Planung	21
16.	Hinweise	22
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	23

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich der Neuen Mitte Nordstadt West in Zirndorf besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zirndorf mbH plant im Bereich der ehemaligen Ladenzeile in einem Baukörper die Errichtung von freifinanzierten Mietwohnungen (2 – 4 Zimmer, ca. 14 Wohnungen), ein Speiselokal, einen Veranstaltungsraum im Erdgeschoss, ein Verwaltungsgebäude für die WBG über zwei Etagen, Freianlagen sowie ca. 54 Parkplätze.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich bisher die Errichtung einer sehr großzügigen Freifläche im Sinne eines Quartiersplatzes sowie am Westrand öffentliche Stellplätze vor. Am Nordrand ist ein Mischgebiet für die Errichtung einer Ladenzeile vorgesehen.

Die mit dem ursprünglichen Planungskonzept beabsichtigten Entwicklungen können so nicht umgesetzt werden. Die Ladenzeile wurde zwischenzeitlich südlich der Straße, im Bereich des neu errichteten Gebäudes mit umgesetzt. Es zeigte sich, dass der geplante Quartiersplatz in seiner Dimension zu groß ist und sich städtebaulich in seiner Gesamtgröße nicht realisieren lässt. Im Sinne des Anspruchs an die Innenentwicklung sowie die Flächeneffizienz wird daher eine Neuordnung dieses Bereiches angestrebt. Es soll auch weiterhin ein angemessen dimensionierter Platz als Quartierszentrum entstehen, der auch durch mobile Verkaufsstände genutzt werden kann. Gleichzeitig soll auf den Flächen aber auch die Möglichkeit zur Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn- und Bürohauses realisiert werden. Am Westrand sollen weiterhin Stellplätze vorgesehen werden.

Zudem soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenplanung und Gestaltung im Bereich der Breslauer Straße geändert werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Planungen für den öffentlichen Straßenraum, einschließlich der Stellplätze, sind so nicht umsetzbar und widersprechen den zwischenzeitlich getroffenen planerischen Entscheidungen für das Gesamtgebiet. Es soll daher eine Überarbeitung erfolgen. In diesem Zuge soll die bisherige Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich aufgehoben und eine reguläre Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die neue Straße soll analog der Bestandssituation als Tempo-30-Zone festgesetzt werden. Die aktuellen Erfahrungen an anderen Stellen in Zirndorf zeigen, dass die bisherige Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich so nicht realisierbar ist und den maßgeblichen Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Bereich widersprechen.

Die vorgeschriebenen Planungen berühren die Grundzüge der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich der bereits erfolgten 1. Änderung. Im Rahmen einer 2. Änderung sollen neue gemischte Fläche im Sinne eines urbanen Gebietes (MU) sowie Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Es handelt sich bei den nun zur Änderung vorgesehenen Flächen um Flächen der Innenentwicklung. Der Umgriff des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha und liegt in einem Bereich von Zirndorf, der durch überwiegende Wohnnutzungen geprägt ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung ohne gesondertes Verfahren an die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung vom 25.09.2019 entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Neue Mitte Nordstadt West“ mit integriertem Grünordnungsplan gefasst.

Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den

Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachnutzung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Bestand als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.03.2018) weist Zirndorf die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums zusammen mit den Orten Oberasbach und Stein zu. Zirndorf liegt im Verdichtungsraum von Nürnberg, Fürth und Erlangen, wird aber im LEP als Teil des Landkreises Fürth als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Stadt Zirndorf befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Der Regionalplan der Region 7 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Zirndorf ist im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt bestimmt und liegt dabei im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Zirndorf



Rote Markierung ist das Planungsgebiet © Karte BayernAtlas

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch Siedlungsstrukturen entlang der Straße „An der Weinleithe“
- im Osten: durch angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Süden: durch die Breslauer Straße und angrenzende Siedlungsstrukturen
- im Westen: durch angrenzende Wohnbaustrukturen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Neue Mitte Nordstadt West“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 757/73, 757/115, 757/194 und 757/212 sowie Teilflächen der Flurnummern 757/48, 757/67, 757/70, 757/76 und 757/80 jeweils Gemarkung Zirndorf. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,9 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der geplanten Nutzungen erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet wurden laut Flächennutzungsplan als Mischgebiet und als Verkehrsflächen mit entsprechenden Parkbereichen für die umliegenden Siedlungsstrukturen genutzt. Die Flächen des Planungsgebietes dienen aktuell als Stellplätze für die umliegenden Wohnnutzungen und als Verkehrsflächen.

4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden geneigtem Gelände. Das Gelände fällt je nach Tiefe des Planungsgebietes zwischen 3,5 und 5,7 m nach Süden. Am Nordrand des Planungsgebietes befindet sich Mehrfamilienhäuser, die die zukünftige Bebauung gegenüber der Straße „An der Weinleithe“ abschirmen.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch aktuell über die Breslauer Straße im Süden erschlossen.

Innere Erschließungen sind im Planungsgebiet mit der angrenzenden Breslauer Straße aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht vorhanden. Straßenbegleitend verlaufen Fußwege. Von der Straße „An der

Weinleithe“ aus bestehen am Westrand sowie am Ostrand der Mischgebietsflächen fußläufige Anbindungen.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befindet sich südlich an der Paul-Metz-Straße mit der Haltestelle „Siedlerstraße“ Es besteht Anschluss an die Buslinien 70 und 112 in Richtung Nürnberg und Fürth Hauptbahnhof. Die nächste Haltestelle der Bahn befindet sich 400 m in südwestliche Richtung an der Kneippallee, es besteht Anschluss an die Regionalbahn von Cadolzburg nach Fürth Hauptbahnhof.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

4.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 04.12.2019) zeigt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Nördlich des Planungsgebietes in ca. 350 m Entfernung sind archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Feldbefestigung Wallensteins als Bodendenkmal kartiert.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7,9 ° anzunehmen.

Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich Jahresdurchschnitt auf ca. 730 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind weder im Planungsgebiet noch im städtebaulichen Umfeld biotopgeschützte Strukturen gekennzeichnet.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch die bestehenden Siedlungsstrukturen und die typischen Grüngestaltungen privater Grünflächen im Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldabkraut-traubeneichen-Hainbuchenwald. Auf Grund der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der bisherigen Nutzungen ist nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- und Risikoräumen.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1 km Luftlinie nordöstlich des Planungsgebietes.

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet der Steigerwald-Formation des mittleren Keupers im Trias zuzuordnen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Ton-/ Mergelstein, z.T. schluffig, ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein z.T. dicht, z.T. zellig – porös, hellgrau, grau; mit Gipssteinlinsen und –lagen, weiß, hellrosa, sowie Residuallagen; lokal mit Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau.

Angaben über die natürliche Bodenzusammensetzung liegen nicht vor. Das Planungsgebiet befindet sich im besiedelten Bereich mit anthropogen überprägtem Boden.

Ein Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend der Güte sL5 Verwitterungsböden eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 44 und die Grünlandzahl mit 46 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben.

Es wird empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen. Die vorstehenden allgemeinen Aussagen ersetzen nicht die Detailuntersuchungen für die konkrete Baumaßnahme.

Die Grabbarkeit des Bodens ist mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar, es ist laut UmweltAtlas Fachschule angewandte Geologie eine Detailuntersuchung vor Ort erforderlich.

Der Oberboden ist, soweit eine Wiederverwendung möglich und angestrebt ist, sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorhanden. Aufgrund der Hanglage kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Aussagen zur Sickerfähigkeit der Böden liegen aktuell noch nicht vor. Aufgrund der bekannten Angaben zu den geologischen Verhältnissen und den Sickerwasserraten kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung möglich sein wird.

Es ist davon auszugehen, dass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet gepuffert werden muss und von dort kontrolliert und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden muss, da eine geeignete Vorflut in vertretbarer Entfernung nicht vorhanden ist. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der der bisherigen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch grundsätzlich einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeiten zuzuordnen. Er bildet oft ein hydraulisch zusammenhängendes GW-Stockwerk mit dem Blasensandstein. Es bestehen lokale Stockwerkstrennungen im Sandstein.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf vorhandene Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig hiervon aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine max. Tiefe von 90 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,6 – 2,4, je nach Tiefenlage angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 50 - 100 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe

und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

4.10 Immissionen

Im Süden grenzt an das Planungsgebiet die Breslauer Straße an. Aus dem üblichen Betrieb auf der Straße ist mit Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. An der Lichtenstatter Straße befindet sich ein Parkdeck.

Grundsätzlich gilt, dass für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gem. den Maßgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) der Vorhabensträger aufzukommen hat. Der Baulastträger der Ortsstraßen kann hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

An das Planungsgebiet grenzen im Weiteren die bestehenden Siedlungsstrukturen mit gemischten Nutzungen an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen) sind zu dulden. Südlich des Planungsgebiets befinden sich zum Teil gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet südlich der Breslauer Straße. Bei entsprechender Nachnutzung können Lärmimmissionsbelastungen auf das Planungsgebiet einwirken.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Hiermit soll eine angemessene Nachverdichtung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören auf einer innerörtlichen Potentialfläche entwickelt werden.

Die Entwicklungen in Zirndorf zeigen, dass die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnnutzungen ungebrochen ist. Dabei wird vermehrt Wert auf eine gute Parksituation in Wohnungsnähe gelegt, ist im Umfang des Planungsgebietes ein separater Bereich für notwendige Stellplätze vorgesehen.

Hiermit kann ein Nutzungsmix realisiert werden, welcher den angestrebten Schwerpunkt auf eine urbane Wohnnutzung legt.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 8.747 m²	100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 3.588 m ²	41,0%
Nettobaufläche urbanes Gebiet	ca. 4.841 m ²	55,3 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 318 m ²	3,7 %

5.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der weiteren Planung bzw. der Erschließungsplanung ermittelt.

6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen im Baugebiet „Neue Mitte Nordstadt West“ in Zirndorf getroffen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein urbanes Gebiet im Sinne § 6a BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (städttebauliches Umfeld) als vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in urbanen Gebieten Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Sinne des § 6a Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um eine angemessene Entwicklung des urbanen Gebietes sicherzustellen.

Für keine der ausgeschlossenen Nutzungen ist das Planungsgebiet in Abwägung aller Belange als geeignet anzusehen.

Im urbanen Gebiet sind oberhalb des zweiten Obergeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.

Die Festsetzung dient der Entwicklung von gewerblichen Nutzanteilen in den unteren Geschossen im Sinne der Gewährleistung zur Schaffung des angestrebten Nutzungsmixes.

Die Bebauung der Wohnbaugrundstücke wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. den Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hier bei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Entsprechend den Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Ein Gesamthöchstmaß von einer GRZ von 0,8 in Addition der vorgenannten Rahmenbedingungen darf dabei zunächst nicht überschritten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird hierzu nun in Abweichung eine geringe weitergehende Überschreitungsmöglichkeit für zuvor genannten Anlagen festgesetzt.

Dies ist aus städtebaulicher Sicht, auch im Sinne der guten Erschließung sowie der guten Entwicklung der Flächen als vertretbar zu erachten.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen in Kombination von max. zulässigen Gebäudehöhen geregelt. Diese wird im Planungsgebiet entsprechend der geplanten städtebaulichen Figur mit unterschiedlichen Vollgeschosszahlen von II und IV Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld und gleichzeitig die Ausbildung eines das Stadtbild mitprägenden Leitobjektes im Umfeld ermöglicht.

In Kombination mit den festgesetzten max. Gebäudehöhen werden übermäßige Höhenentwicklungen ausgeschlossen und insbesondere unverhältnismäßige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld vermieden.

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird die Einpassung in den Höhenmaßstab des städtebaulichen Umfelds sichergestellt. Diese sind in Abhängigkeit von der Vollgeschossanzahl in der Gesamthöhe der baulichen Anlage festgesetzt. Als Bezugspunkte für die zulässigen Gebäudehöhen werden Bezugshöhe über NormalNull (NN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2012 (DHHN 2012) festgesetzt, so dass eine verträgliche Gesamtentwicklung des Gebäudes sichergestellt wird. Der Höhenbezugspunkt wurde unter Beachtung der örtlich aufgemessenen Topographie entwickelt.

Weitere Aufenthaltsräume über dem vierten Vollgeschoss sind ebenfalls ausgeschlossen, so dass auch hierdurch eine verträgliche Entwicklung der Baustruktur im städtebaulichen Umfeld sichergestellt ist.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt die Oberkante First des Hauptdaches als max. Gebäudehöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertigen Attika, bzw. der höchste Punkt der Dachendeckung als max. Gebäudehöhe. Die Höhenfestsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen zur Gewährleistung einer angemessenen Gesamtentwicklung des neuen Quartiers notwendig.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster entsprechend der Differenzierung in den Höhenentwicklungen des Gebäudes.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätze ebenfalls nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bereiche zulässig ist. Diese Festsetzung dient der geordneten Gestaltung des Quartiers, da aus städtebaulicher Sicht ansonsten negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Quartiers mit klare Strukturierung zwischen Bauflächen für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen (zu den gem. der BayBO auch Stellplätze gehören) und öffentlichen Bereichen nicht ausgeschlossen werden können. Stellplätze sind darüber hinaus nur in entsprechend mittels Planzeichen festgesetzten Bereichen (Fläche A1) zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stützmauern sind innerhalb des festgesetzten Baufensters (Fläche A2), den gesondert hierfür festgesetzten Flächen sowie auch außerhalb des Baufensters zulässig. Ebenso wie mobile Marktstände und Freischankflächen außerhalb des Baufensters zulässig sind.

Eine Überschreitung der Baulinien wird für filigrane Hauseingangsüberdachungen um eine Tiefe von max. 1,5 m zu gelassen, da hieraus keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erwarten sind. Als filigrane Hauseingangsüberdachung werden dabei Gestaltungen in freitragender Bauweise, bzw. ohne Stützen ausgeführt, verstanden. Terrassen ohne sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen städtebaulich geregelt. Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke bleiben mit den gewählten Abständen hinreichend gewahrt.

Nach Osten schließt eine Grünfläche an, so dass hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Nach Süden und Osten kann die theoretische Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück abgebildet werden.

Nach Norden bleiben die Ansprüche der dortigen Bebauung an Belichtung, Belüftung und Besonnung umfassend gewahrt. Der Abstand zwischen den Gebäuden sichert je Gebäudehöhe mindestens 0,5 H als Abstandsfläche. Das neue Gebäude ist auch bezüglich des Erdgeschossniveaus mehr als ein Geschoss tiefer angeordnet, so dass auch bei der geplanten vier geschossigen Bauweise die Belange der angrenzenden Bebauung beachtet sind.

Im Umfeld der Baugrundstücke sind bestehende Bäume vorhanden. Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine Gefahren oder Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehende Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, wurde hierzu in einem Urteil ausgeführt:

„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt im Übrigen den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Eine übergebührende Belastung der jeweiligen Eigentümer aus den vorliegenden Planungen bzgl. ihrer Verkehrssicherungspflichten ist in Abwägung aller Belange nicht erkennbar.

6.3 Dachgestaltung

Im Sinne einer guten Gesamtgestaltung des Planungsgebietes wird aus städtebaulichen Gründen die Dachgestaltung geregelt. Im Anschluss an die bestehenden Baustrukturen in der Breslauer Straße ist nur die Errichtung von Gebäuden mit einem Flachdach zulässig. Dabei sind Flachdächer als Gründach auszuführen. Es ist mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 6 cm als „Sedumteppich“ bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß der Pflanzliste G aus der Satzung zum

Bebauungsplan und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen, Kräutern und Gräsern herzustellen und zu erhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports dürfen auch mit Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 10° errichtet werden. Auf Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen finden die vorgenannten Festsetzungen keine Anwendung.

Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante der Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

6.4 Garagen und Stellplätze

Für die geplanten Nutzungen ist die Anzahl der Stellplätze bezüglich der Wohnnutzungen entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Zirndorf vom 06.06.2017) und der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in aktueller Fassung, zurzeit Stand vom 07.08.2018, zu ermitteln und nachzuweisen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften wird festgesetzt, dass bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

Aufgrund der bestehenden Höhendifferenzen im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass zur Nivellierung Veränderungen des natürlichen Geländes erfolgen werden. Somit werden voraussichtlich Stützmauern notwendig. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung wird daher die Höhe der Stützmauer auf max. 2,50 m sichtbare Höhe begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind daher abzutreten. Grundsätzlich wird aus gestalterischen Gründen empfohlen auf die Errichtung von Winkelstützmauern zu verzichten bzw. diese mind. durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Besser geeignet erscheinen grundsätzlich berankbare Gabionenwände, begrünte Böschungen oder begrünbare Pflanztrogsysteme.

Aus Stützmauern dürfen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke und hierbei insbesondere auf den natürlichen Wasserablauf entstehen.

Hinweis: Ab einem Höhenunterschied von mehr als 0,50 m zum tieferliegenden Gelände ist in der Regel eine Absturzsicherung auf der Stützmauer erforderlich (vgl. Art. 36 BayBO). Die Umwehrungen müssen ausreichend hoch und fest sein. Ist mit der Anwesenheit von unbeaufsichtigten Kleinkindern auf der zu sichernden Fläche üblicherweise zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern.

Einfriedungen im Planungsgebiet dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten und sind möglichst ohne Sockel auszuführen. Dabei sind tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Stacheldraht u.ä.) nicht zulässig.

6.6 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Die Energiesparverordnung (EnEV) sowie das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) sind wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Beide Regelwerke regulieren auf der Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dem entsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen des öffentlichen Raums mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet

werden. Den privaten Bauherren wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des urbanen Gebiets ist über die Anbindung im Süden des Planungsgebietes an die Breslauer Straße ausreichend gewährleistet. Neue äußere Straßen werden nicht benötigt.

Die äußere fußläufige Anbindung ist über die bestehenden Geh- und Radwege im Umfeld umfassend gewährleistet. Radwege werden zum Teil auf der Straße, aber auch teilweise auf dem gemeinsamen Geh- und Radweg geführt.

Innere Erschließung

Eine zusätzliche innere Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Straße nicht notwendig. Mit den Planungen werden die bisher als verkehrsberuhigt festgesetzte Bereiche zukünftig als allgemeine Verkehrsfläche dargestellt. Analog der Bestandssituation ist eine verkehrsrechtliche Beschränkung auf max. 30 km/h vorgesehen. Die ursprüngliche Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich ist aufgrund der Länge und Funktion der Breslauer Straße als Quartierssammelstraße im Vollzug nicht umsetzbar. Erfahrungen aus vergleichbaren Fällen an anderer Stelle im Stadtgebiet haben das belegt.

Ruhender Verkehr

Für das urbane Gebiet werden im Bereich der Nebenanlagefläche A1 eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für den sich aus den Planungen ableitenden Stellplatzbedarf vorgesehen. Parallel der Breslauer Straße werden im Rahmen der Erschließungsplanung öffentliche Stellplätze in Fortführung der bisherigen Situation vorgesehen. Ein Teil hiervon wird als behindertengerechte Stellplätze ausgeführt. Somit werden im Planungsgebiet eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Besucherstellplätzen für das Quartier als auch hinreichende Flächen für die notwendigen privaten Stellplätze geschaffen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Die fußläufige Anbindung an das städtebauliche Umfeld ist über die bestehenden Gehwege im Umfeld gewährleistet. Gesonderte Radwege sind aufgrund der Struktur des Quartiers nicht möglich. Die bestehenden Straßen sind als sicher zu erachten.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit den südlich und südwestlich des Planungsgebietes befindlichen Haltestellen gewährleistet. Die Einrichtung zusätzlicher ÖPNV – Haltestelle ist in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

Baustellenverkehr und Abwicklung der Bauphase

Für die Bauphase des urbanen Gebietes ist mit entsprechendem Bauverkehr zu rechnen. Dieser wird von der Breslauer Straße im Süden abgewickelt werden. Die bestehenden Straßen im Umfeld sind hinreichend leistungsfähig um den temporär zuerwartenden Verkehr aus der Baustelle zusätzlich aufnehmen zu können. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den bestehenden Baugebieten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Gegebenenfalls wird durch die Stadt Zirndorf im Vorfeld der Bauausführung eine Beweissicherung an den bestehenden Straßen vorgenommen, so dass ggf. entstehende Schäden eindeutig zugeordnet werden können. Die Baustellenabwicklung wird zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder eindeutig geregelt, um eine gute Abwicklung sicherzustellen.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. In der Breslauer Straße ist ein Mischwasserkanal mit DN 400 bzw. im weiteren Verlauf mit DN 350 vorhanden. Nach Süden über die Lichtenstädter Straße führt ein Mischwasserkanal mit DN 500 als Sammler zur weiter südlich gelegenen Hauptabwasserleitung.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der örtlichen Boden- und Bestandsverhältnisse ist jedoch davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes nicht möglich sein wird. Die Flächen des Planungsgebietes sind derzeit bereits überwiegend versiegelt, so dass in der Addition nicht mit zusätzlichen Oberflächenwasser zu rechnen ist.

Eine Ableitung zur nächsten Vorflut scheitert mangels geeigneter Gewässer im Umfeld.

Das Planungsgebiet soll daher mittels neu herzustellender Hausanschlüsse an die bestehende Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers aus dem Planungsgebiet ist aller Voraussicht nach gegeben.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden muss.

Der Abfluss des Regenwassers wird durch die geplante Dachbegrünung gepuffert, die Stellplatzanlage soll möglichst versickerungsfähig ausgeführt werden.

Somit kann der Oberflächenwasserabfluss in das Mischsystem bereits minimiert werden. Gegebenenfalls bedarf es im Rahmen der weiteren Planung zusätzlich der Schaffung von Rückhaltevolumen und einer gedrosselten Einleitung zur Vermeidung einer Überlastung des Kanalnetzes. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden analog des Bestandes entwässert.

Weitere Details zur Oberflächenwasserbehandlung werden im weiteren Verfahrensablauf abgestimmt und geplant.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einbezogen. Die Erschließungsplanung der Gebäude und Hausanschlüsse werden mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Entwässerungssatzung der Stadt Zirndorf ist zu beachten.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. weitere bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, historische Kanäle, etc.) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Hausanschlussleitungen aus dem Netz der Stadtwerke Zirndorf. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Breslauer Straße. Die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist ausreichend gegeben. Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Zirndorf. Gleiches gilt für eine mögliche Gasversorgung.

Für alle Versorgungsmedien sind entsprechende neue Hausanschlüsse herzustellen. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Hausanschlüsse aus dem bestehenden öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, welche im Hohlssystem durch die Entsorger abgeholt werden, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Fürth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Eine Bereitstellung kann vorrangig an der Breslauer Straße im Süden des Planungsgebietes erfolgen. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Am Südwestrand des urbanen Gebiets wird derzeit die Einrichtung einer Sammelstelle für Recyclingstoffe geplant.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürth, Tel. 0911/9773-1537, zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 26.03.2019

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes kann das Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, wird angeraten diese gegen mögliches drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Negative Auswirkungen aus Starkregenereignissen aus der zusätzlichen Versiegelung im Planungsgebiet sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

Nach allgemeinem Verständnis können mögliche Starkregenereignisse auf den Flächen des urbanen Gebietes zurückgehalten werden.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwasser Gefährdungen für die Gebäude ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Damm-balken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Niederschlagswasser auf den zur Überplanung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen, welches aufgrund einer Überlastung der Kanalisation auf der Straße abfließt, wird durch die Ausbildung von Längs- und Quergefälle gefährdungsminimierend abgeleitet. Details hierzu werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein urbanes Gebiet mit Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig. Für die Rettung aus den Obergeschossen, welche nicht mittels Steckleiter erreichbar sind, ist somit für den zweiten Rettungsweg der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges oder ein gebauter zweiter Rettungsweg erforderlich. Die Feuerwehr Zirndorf verfügt über ein entsprechendes Fahrzeug.

Soweit ein Nachweis des zweiten Rettungsweges über die Rettungsmittel der Feuerwehr erfolgt, sind dementsprechend die notwendigen Aufstellflächen vorzusehen. Im Falle der notwendigen Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtstrassen von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Alternativ hierzu ist die Ausführung eines Sicherheitstreppenhauses gem. den Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung möglich. Damit kann u.U. auf gesonderte Aufstellflächen für die Feuerwehr verzichtet werden. Die Details sind im Rahmen der Brandschutzplanung für das Bauvorhaben zu entwickeln und abzustimmen.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Zirndorf beträgt ca. 850 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h für ein urbanes Gebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden. Hydranten sind im Bereich der Breslauer Straße vorhanden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche ist über die Breslauer Straße sichergestellt. Gesonderte innere Verkehrsflächen sind so ausgebildet, dass sie alle als Feuerwehrezufahrt (Rettungsweg) dienen können, darüber hinaus werden zusätzliche Rettungswege definiert, die eine Erreichbarkeit aller Gebäude sicherstellen.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden weiteren Siedlungsstrukturen von Zirndorf an das Planungsgebiet an. Im Gebäude Lichtentstädter Straße 13 befindet sich ein BHKW mit zwei Bunker zur Lagerung von Hackschnitzeln. Diese werden von der Breslauer Straße aus beschickt.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist ein Gebäude für Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen zulässig. Es entstehen die typischen brandschutztechnischen Risiken aus Wohnnutzungen und Gewerbe. Im Bereich der Gewerbeflächen ist u. U. mit erhöhtem Besucheraufkommen zu rechnen, welche einen erhöhten Koordinierungsbedarf für die Rettungseinsätze notwendig machen kann.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

11. Immissionsschutz

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet

tags (6.00 -22.00)	55 dB(A)
nachts (22.00-06.00)	45 dB(A)

Immissionsort im Mischgebiet

tags (6.00 -22.00)	60 dB(A)
nachts (22.00-06.00)	45 dB(A)

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet

tags (6.00 -22.00)	63 dB(A)
nachts (22.00-06.00)	45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), (aktuell Stand vom 28.08.2013) zu beachten.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm sowie Gewerbelärm

Zur Erfassung und Bewertung der Immissionsbelastungen aus Verkehrs- sowie Gewerbelärm wird zurzeit ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Dies wird im weiteren Verfahren beigelegt und die sich daraus ableitenden Maßgaben bei der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 7 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung des Baugebietes und die Errichtung der Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten

sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

13. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die gestalterischen Ziele der Grünordnung befinden sich derzeit in Bearbeitung. Ein Entwurf zur Grünordnung ist bereits in diese Begründung im Folgenden eingeflossen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerische zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu durchgrünen.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % des Planungsgebietes betragen.

Es wird empfohlen, für die Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 zur Satzung „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgelisteten Arten zu verwenden. Dabei sind Bepflanzungen grundsätzlich mit standortheimischen Arten durchzuführen.

Es besteht ein Pflanzgebot für die dargestellten Baumpflanzungen. Dabei müssen die Pflanzungen spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken und Nadelgehölzen sowie Nadelbäume nicht zulässig.

Die bestehenden Baum- und Heckenbestände im Planungsgebiet sind soweit möglich zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Es ist für abgängige Gehölze Ersatzpflanzungen im gleichen Umfang mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Eingriffe in den Baumbestand sind jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*

- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:*
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume:* *Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

Die Rodung der im Planungsgebiet vorhandenen Obstbäume ist zulässig.

Zum Schutz von Fledermäusen im städtebaulichen Umfeld sind Nachtbaustellen unzulässig.

Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so anzubringen, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere sind Sockel und Einfriedungen alle 10 m zu unterbrechen. Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende Anpflanzungen vorzunehmen.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des

§ 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu erachten ist.

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Sommer und Herbst 2019 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzensarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Das Planungsgebiet befindet sich zudem im innerörtlichen Umfeld. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“).

Es ist zudem davon auszugehen, dass mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

In den Dämmerungsstunden sind im städtebaulichen Umfeld sowie im Planungsgebiet Fledermausaktivitäten bekannt und im Rahmen der Begehungen bestätigt worden. Die Fledermäuse nutzen die Flächen als Jagdrevier. Nach allgemeinem Verständnis kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Planungen auf das Jagdrevier keine erheblichen Auswirkungen ableiten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Belangen werden Nachtbaustellen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die

Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Bäume im Planungsgebiet, welche gerodet werden sollen, sind vor der Rodung auf als Burthöhle/Nistplatz geeignete Stellen zu untersuchen. Bei Auffinden solcher Stellen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Rodung ist solange zurückzustellen.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotsatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen (Stand 1. März 2018). Mit der Teilfortschreibung des LEP erfolgten vorrangig Änderungen bzgl. des Zentralen Orte System. Der Regionalplan der Region Nürnberg ist diesbezüglich noch nicht vollständig an das fortgeschriebene LEP angepasst. Einzelne für Zirndorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Zirndorf ist im LEP als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein bestimmt. Das Stadtgebiet von Zirndorf ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“.

Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind.

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. (vgl. LEP 2013 3.2).“

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden.“ Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 2013 3.3).“

Diesen Zielen trägt die Stadt Zirndorf mit der vorliegenden Innentwicklungsmaßnahme, Nachnutzung und Nachverdichtung Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP 7 1.1).

In den weiteren Maßgaben des Abschnitts 1 wird ausgeführt:

„Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.“ (RP7 1.2)

„Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.“ (RP7 1.3)

„Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Zirndorf wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.3 als Siedlungsschwerpunkt bestimmt. Gem. 2.2.2.3 (Z) sollen Siedlungsschwerpunkte zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. Die Arbeitsplatzzentralität soll gesichert werden.

Hinsichtlich der Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen wird im Abschnitt 5.1.1.1 des Regionalplans ausgeführt, dass „durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur [...] möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Nürnberg zu schaffen [sind, J.B.]. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Nürnberg soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen [...] soll als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.“

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Zirndorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Zirndorf, Fürther Straße 8, 90513 Zirndorf, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Neue Mitte Nordstadt West“ in der Fassung vom xx.xx.2019 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Roßtal, den xx.xx.2019
Zuletzt geändert am

Zirndorf, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister