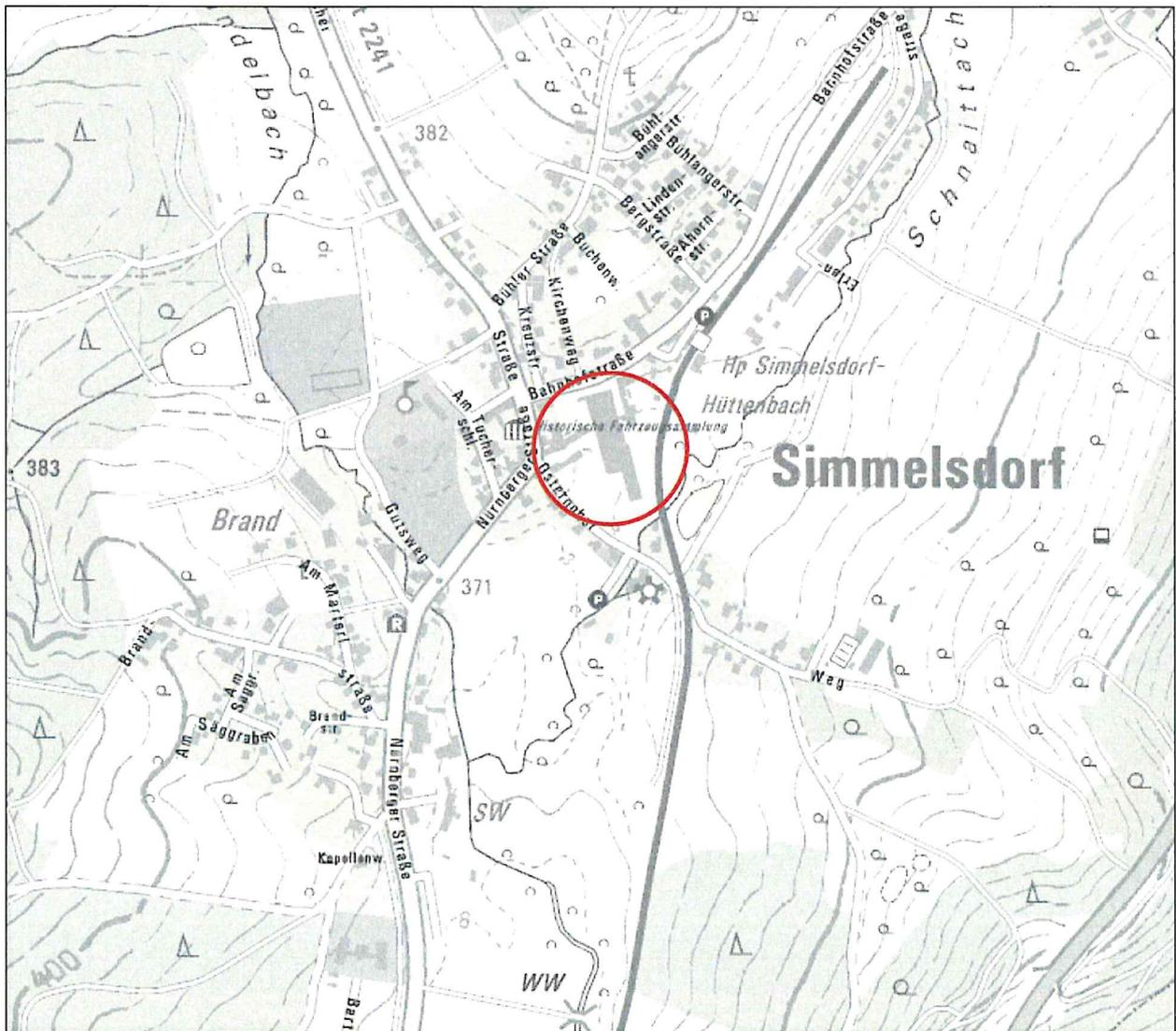

Gemeinde Simmelsdorf

Bebauungsplan „Ehemaliges Albflorgelände“ 1. Änderung

Begründung

26.6.2018



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	2
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften	2
4.2 Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	3
4.3 Verkehrserschließung	4
4.4 Ver- und Entsorgung	4
4.5 Grünordnung	4
5. IMMISSIONSSCHUTZ	5
6. ATTLASTEN	6
7. WASSERWIRTSCHAFT	6

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Gemeinderat von Simmelsdorf hat beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das ehemalige Albflorgelände zu ändern.

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück der früher hier ansässigen Molkerei „Albflor“ wurde im Jahr 2014 verkauft. Auf Basis der Entwicklungsvorstellungen des damaligen Eigentümers wurde ein erster Bebauungsplan für das Gelände aufgestellt. Inzwischen ist ein Eigentümerwechsel erfolgt, mit dem sich auch die Planungsvorstellungen für das Gelände geändert haben. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Simmelsdorf können aber auch mit dem neuen Eigentümer verwirklicht werden. Es ist eine größere Flexibilität hinsichtlich der späteren Nutzung angestrebt, zum anderen sollen entlang der Bahnhofstraße statt der Garagenzeile mehrgeschossige Baukörper mit Satteldach errichtet werden.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um im Innenbereich des Ortsteils Simmelsdorf der Gemeinde Simmelsdorf die planungsrechtlichen Vorgaben an geänderte Entwicklungsvorstellungen anzupassen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Simmelsdorf südlich der Bahnhofstraße und östlich des Osternoher Weges. Es umfasst die Fl.Nr. 55, 57 (Teilfläche), 57/1, 57/3 und 79/28 (Teilfläche) Gemarkung Simmelsdorf und hat eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Der Geltungsbereich wurde früher gewerblich genutzt (Molkerei) und war fast vollständig bebaut und versiegelt. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab. Die Gebäude wurden inzwischen abgebrochen und das Gelände größtenteils verfüllt.

Im Osten grenzt die Bahnlinie Simmelsdorf-Nürnberg an, im Süden die Schnaittach mit ihrem Überschwemmungsgebiet.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist überwiegend eine mit Z0-Material bzw. RW1-Material aufgefüllte Fläche. Naturnahe Flächen oder kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Westen, Norden und im Osten grenzen bereits Bauflächen bzw. die Bahnlinie an, im Süden liegt die Aue der Schnaittach. Das in einer aktuellen Berechnung ermittelte faktische Überschwemmungsgebiet der Schnaittach (vgl. Kap. 7) wird vom Geltungsbereich nicht berührt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Simmelsdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an 3 Seiten von Bebauung umgeben und ist bereits seit vielen Jahren baulich genutzt (gewerbliche Baufläche). Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 1,5 ha und einer Grundflächenzahl von 0,6 deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB geändert.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriifsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Simmelsdorf ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als ländlicher Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt. Die Siedlungsentwicklung soll sich entlang des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. Da sich der Bahnhof Simmelsdorf nur wenige Meter weiter östlich befindet, wird dieses Ziel voll umfänglich berücksichtigt.

Die allgemeinen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung ebenfalls umgesetzt.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Simmelsdorf liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 2013 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB wurde der Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes 2015 redaktionell angepasst.

4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Örtliche Bauvorschriften

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es handelt sich insofern nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll sich ausschließlich nach dem Einfügen in die Umgebungsbebauung richten. Dies ist erforderlich, um bei der Gestaltung und Umsetzung des Vorhabens eine gewisse Flexibilität, insbesondere hinsichtlich der entlang der Bahnhofstraße vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen zu gewährleisten. Hier sind u.a. Ladengeschäfte, Büros, Praxen und auch Einrichtungen für Seniorenbetreuung bzw. Seniorenwohnen angedacht. Die genaue Art und der Umfang der jeweiligen

Nutzungen stehen noch nicht fest, so dass die Gemeinde den Gebietscharakter noch nicht definieren möchte.

Im Großteil des Gebietes, vor allem im südlichen Teil, soll Wohnnutzung erfolgen. Deshalb sind hier zur Bahnlinie hin bereits Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz festgesetzt (vgl. Kapitel 5).

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Dies liegt deutlich unter der vorher vorhandenen Versiegelung und die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt werden auf das notwendige Maß beschränkt. Insgesamt dient die vorgesehene Verdichtung einem flächensparenden Bauen, was gerade in Bahnhofsnähe ein wichtiges städtebauliches Ziel darstellt. Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird sich der Anteil an unversiegelter Fläche erheblich erhöhen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, wobei die jeweils zulässige Gesamtlänge von Hausgruppen etwas über 50 m betragen darf, so dass die abweichende Bauweise festgesetzt wurde.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Beschränkung auf 3 Vollgeschosse sind erforderlich, um die Baukörper in den Ortskern von Simmelsdorf einzufügen. Zur besseren Einfügung in das Ortsbild wurde der Bebauungsplan gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 hinsichtlich der zulässigen Dachformen entlang der öffentlichen Straßen geändert. Zur Bahnhofstraße hin und zur Nürnberger Straße hin sind ausschließlich Gebäude mit steilem Satteldach zulässig. Die Zulassung von Pult- und Flachdächern im südlichen Teil dient vor dem Hintergrund der vorgenommenen Höhenbeschränkung einer optimalen Ausnutzung des Wohnraumes und damit letztendlich ebenfalls der flächensparenden Bauweise.

4.2 Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Erschließung des Baugebietes (vgl. Kap. 4.3) wird durch "Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen" ergänzt. Diese Flächen haben ausschließlich Erschließungsfunktion für die künftigen Bewohner.

Auf den Erschließungswegen liegt ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Hierbei ist insbesondere beim Geh- Fahrrecht zur Trafostation der Main-Donau-Netz-AG zu beachten, dass die Zugänglichkeit zur Trafostation jederzeit möglich sein muss. Die Station kann sobald der Trafo o.ä. nicht mehr funktionstüchtig ist abgebaut werden. Die Zugänglichkeit ist deshalb auch mit schwerem Gerät erforderlich, um den späteren Abbau der Station zu ermöglichen. Offene Stellplätze sind beim Abbau für einige Tage frei zu halten.

Stellplätze und Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Garagen und Gartenhäusern entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zur Bahnlinie hin nicht lagemäßig festgesetzt. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen generell zulässig. Die Festsetzung der Garagen und Gartenhäuser entlang der Bahnlinie ist aus Schallschutzgründen erforderlich (vgl. Kap. 5).

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind Flächen für eine mögliche Tiefgarage festgesetzt. Dies ist erforderlich, falls aufgrund der späteren Nutzungen die oberflächlich zur Verfügung stehenden Flächen für Stellplätze nicht ausreichen.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Bahnhofstraße aus. Die mitten durch den Geltungsbereich verlaufende Erschließungsstraße hat eine Breite von 5 m, der vorgesehene Straßenversatz dient der Verkehrsberuhigung. Zusätzlich soll außerhalb des Geltungsbereiches nach Süden eine Verbindung von der Erschließungsstraße zum Osternoher Weg durch die Gemeinde errichtet werden.

Ergänzt werden die privaten Verkehrsflächen durch Gemeinschaftsanlagen mit Erschließungsfunktion (vgl. Kap. 4.2).

Zugunsten der Versorgungsträger sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese dienen zum einen der Erreichbarkeit der Trafostation (siehe 4.2), zum anderen der Zugänglichkeit des Hauptabwasserkanales.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Der Hauptabwasserkanal verläuft derzeit im östlichen Teil des Grundstückes und soll in die geplante öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden.

Das gesammelte Oberflächenwasser soll entsprechend den technischen Vorschriften (insbesondere DWA Merkblatt M 153) gesammelt und gedrosselt (evtl. Rückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches) in die Schnaittach geleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die im Osten des Geltungsbereichs befindliche Trafostation befindet sich im Besitz der Main-Donau-Netz AG. Die Station diene der Versorgung der Albflorwerke und kann sobald sie nicht mehr funktionstüchtig ist durch ein deutlich kleineres Gebäude ersetzt werden. Bis dahin ist die Zugänglichkeit für den Versorgungsträger erforderlich. Auch die zur Station verleitenden Kabel liegen innerhalb von Erschließungsflächen mit Leitungsrecht. Die nach Süden abzweigende Freileitung soll abgebaut werden.

4.5 Grünordnung

Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich auf Pflanzgebote entlang der Bahnhofstraße.

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Baugebietes dienen der privaten Gartennutzung. Aufgrund der zu erwartenden relativ kleinen Grundstücksgrößen und der innerörtlichen Lage werden keine Vorgaben für private Grünflächen festgesetzt.

Pflanzgebote für Laubbäume

Die Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend und in der Erschließungsplanung festzulegen.

Artenauswahl: Winterlinde (*Tilia cordata*)
Spitzhorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stadtbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')

Qualität: Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 14/16 cm
Pflanzscheibe mind. 6 qm.

Umweltschützende Belange, Artenschutz

Da der Geltungsbereich bereits fast vollständig versiegelt ist, erfolgt durch die geplante Entwicklung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bereits grundsätzlich eine erhebliche Verbesserung für die Umwelt. Sowohl für den Boden und Wasserhaushalt, wie auch für Pflanzen, Tiere, Landschaft und Ortsbild wird die vorgesehene Innenentwicklung positive Auswirkungen haben.

Gegenüber dem derzeitigen Zustand bzw. einer möglichen gewerblichen Nutzung auf Basis des älteren Bebauungsplanes wird sich der Grünflächenanteil bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes im Plangebiet erheblich erhöhen.

Auswirkungen auf streng geschützte Arten sind aufgrund des Zustands der Baufläche nicht zu erwarten. Dies wurde durch eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (Büro für ökologische Studien, Bayreuth) zum Bebauungsplan von 2015 nachgewiesen. Der derzeitige Zustand der Fläche ist nicht als Lebensraum für streng geschützte Arten geeignet. Vielmehr ist nach Umsetzung des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Funktion der Fläche für den Artenschutz gegenüber der derzeitigen Situation zu erwarten.

Weiterhin wird angeregt, auf der bisher weitgehend befestigten Fläche südlich des Geltungsbereiches durch Entsiegelung insbesondere in Bachnähe naturnahe Strukturen zu schaffen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umfeld um die geplante Wohnbebauung liegen die Bahnhofstraße und die Bahnlinie Nürnberg-Simmelsdorf, von denen Geräuschimmissionen in das Plangebiet einwirken. Deshalb wurde zum ursprünglichen Bebauungsplan 2015 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Da die künftige Nutzung des Plangebietes noch nicht feststeht, sind die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes im Rahmen der späteren Baugenehmigung zu prüfen und nachzuweisen. Zur Bahnlinie hin wird auf jeden Fall ein aktiver Schallschutz erforderlich werden, deshalb sind hier Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3,50 m bzw. ergänzenden Garagen bzw. Gartenhäusern mit entsprechender Höhe festgesetzt. Diese sollen zur Bahnlinie hin eine geschlossene Lärmschutzwand von mindestens 3,50 m Höhe ausbilden.

6. **ATLASTERN**

Für den Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es ist bekannt, dass das Gelände der ehemaligen Firma Albflor mit Drainagegräben durchzogen und teilweise auch mit Bauschuttmaterial verfüllt ist. Zudem gab es in den 90er Jahren einen erheblichen Ölschaden mit Gewässerunreinigung, deren Verlauf innerhalb der drainierten Fläche abschließend ermittelt werden konnte. Im Rahmen der inzwischen erfolgten Geländeauffüllung wurden einzelne Bereiche mit möglichen MKW-PAK-Verunreinigungen ausgespart. Diese sind gesondert unter fachtechnischer Begleitung auszuheben. Die Umsetzung dieser Maßnahme wurde noch nicht fachgutachterlich bestätigt. Vorsorglich ist deshalb im Bebauungsplan der gesamte Geltungsbereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Die Errichtung von Wohngebäuden ist gemäß bedingender Festsetzung im Bebauungsplan erst zulässig, wenn die ordnungsgemäße Entsorgung und Sanierung des Geländes durchgeführt und entsprechend dokumentiert ist.

7. **WASSERWIRTSCHAFT**

In den Geltungsbereich reicht das mit Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schnaittach.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan 2015 wurde festgestellt, dass das heutige tatsächliche Überschwemmungsgebiet aufgrund der vorgefundenen Geländehöhen vermutlich nicht mehr den Abgrenzungen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets entspricht. Deshalb wurde eine Neuberechnung des faktischen Überschwemmungsgebiets anhand der heutigen Geländeverhältnissen beauftragt.

Das Ergebnis dieser hydraulischen Berechnung war, dass das tatsächliche heutige Überschwemmungsgebiet von dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet abweicht. Aufgrund der von der früheren Molkerei vorgenommenen Auffüllung liegt das heutige faktische Überschwemmungsgebiet näher an der Schnaittach. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde deshalb so gewählt, dass es keine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem heutigen faktischen Überschwemmungsgebiet gibt. Damit wird der § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (Verbot der Ausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen in Überschwemmungsgebieten) berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Verordnung des Überschwemmungsgebietes ist dennoch die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen der Verordnung erforderlich.

Hinsichtlich der Entwässerung wird auf das Kapitel Erschließung verwiesen. Vorgesehen ist die Entwässerung des unverschmutzten Oberflächenwassers im Trennsystem mit gedrosselter Einleitung in die Schnaittach. Rückhalteflächen können südlich des Geltungsbereichs geschaffen werden.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG 1

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- | | |
|----------------------------|-------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
- c) Sträucher
- | | |
|----------------------------|--------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Ribes alpinum</i> | Berg-Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |