

B e g r ü n d u n gzum Bebauungsplan Nr. 10/73 b Eichelberg,
Teilbereich West1. Verfahrensgang und Entwicklung:

Die ersten Anträge auf Ausweisung von Baugebiet in dem Planungsbereich gehen auf die Jahre 1970/71 zurück. Mit Beschluß vom 28. 2. 1973 hat der Stadtrat das Bebauungsplanverfahren Nr. 10/73 eingeleitet. Aufgrund der Probleme des Schallschutzes, ausgehend von der Autobahn München - Berlin und der vorhandenen Bienenzucht, hat der Stadtrat mit Beschluß vom 18. 12. 1974 den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes Nr. 10/73 verkleinert. Der Teilbereich Nr. 10/73 a, Eichelberg Ost, ist inzwischen rechtskräftig. Für den Teilbereich Nr. 10/73 b wurden umfangreiche Voruntersuchungen vorgenommen. Nach Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz und der Regierung von Oberfranken - Sachgebiet Umweltschutz - und Höhere Landesplanungsbehörde wurden mehrere Bebauungsplanentwürfe erstellt.

Nach dem Zustimmungsbeschluß des Bauausschusses in seiner Sitzung am 7. 6. 1977 wurde der Bebauungsplanentwurf, dazu ein Plan mit Geländeschnitten und eine Variante mit einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn zur Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a Bundesbaugesetz (BBauG) sowie schriftlichen Erläuterungen öffentlich aufgelegt. Die Abstimmung auf den letzten Stand des Geltungsbereiches und des Bebauungsplankonzeptes erfolgte in der Stadtratssitzung am 22. 2. 1978.

In dem Baugebiet soll vor allem die Nachfrage von Privatpersonen für Einzel- und Doppelhausgrundstücke gedeckt werden.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem neuen Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich, wie im Plan vom 3. 6. 1977, ergänzt am 17. 2. 1978 dargestellt, wird begrenzt:

Im Osten von den rückwärtigen Grundstücken des Hühlweges, im Westen von der Autobahn, im Norden von der Bebauung der Max-Planck-Straße und im Süden ca. 170 m südlich der Grundstücke der Max-Planck-Straße.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:
Fl.Nrn. Gemarkung Colmdorf: 23 Teilfl., 24/3 Teilfl., 24/4 31/2, 32 Teilfl. 33 Teilfl., 144 Teilfl. 145 145/2, 145/3, 145/4, 146, 147 Teilfl. 148 und 149 Teilfl..

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Gelände:

Das Gelände ist ein insgesamt nach Nordwesten abfallender Hang (Geländehöhen zwischen 365 m und 385m über N.N.), der überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

3.2 Eigentümer:

Die unbebauten Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz XXXXXXXXXX.

4. Planinhalt:

4.1 Erschließung:

Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straße Am Eichelberg. Die innere Erschließung übernimmt eine ringförmige 6,5 m bzw. 5,5 m breite Straße, die von der Straße am Eichelberg in östlicher Richtung abzweigt. Beidseitige 1,5 m breite Gehsteige sind eingeplant. Eine spätere Verbindung der Baugebiete Eichelberg West und Eichelberg Ost ist im südöstlichen Teil der Ringstraße vorgesehen.

Die Entwässerung des Baugebietes ist zur Königsallee hin vorgesehen, die nordwestlichen Bauparzellen müssen über einen mit Leitungsrechten versehenen Abwasserkanal entwässert werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Planungsbereich liegt teils im 200 m Landschaftsschutzstreifen der Autobahn und teils im Landschaftsschutzgebiet Oberes Rotmaintal; östlich der Straße Am Eichelberg ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Vorgesehen sind 34 erdgeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser mit Satteldächern, Dachneigung $30^{\circ} \pm 3^{\circ}$. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,3, als Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 eingeplant. Eine Reihenhausbebauung ist ausgeschlossen.

Westlich der Straße Am Eichelberg ist ein schmaler Streifen für nichtstörende gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Errichtung einer Ausstellungshalle in diesem Bereich wurde bereits genehmigt. Die im 40 m Schutzstreifen der Autobahn liegenden Grundstücksflächen sind entsprechend § 9 Bundesfernstraßengesetz von einer Bebauung und von jeglichen verunstaltenden Ablagerungen z.B. Autowracks,

Schutt, Kartonagen, usw. freizuhalten. Entlang der Autobahn und entlang der angrenzenden Grundstücke ist ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die GRZ ist hier mit 0,2 die GFZ mit 0,4 eingeplant.

4.3 Schallschutz:

Um die Wohnbebauung dieses Gebietes zu ermöglichen, ist die Errichtung eines Schallschutzwalles unumgänglich. Östlich der Straße Am Eichelberg wurde ein ca. 30 m breiter Grünstreifen für die Errichtung eines ca. 5 m hohen bepflanzten Walles vorgesehen. Dieser Wall, der zum Teil auf städtischen Grundstücken, zum Teil auf Grundstücken der Erbengemeinschaft [REDACTED] errichtet werden soll, wird bei geschätzten Gesamtkosten von 85.000,-- DM abzüglich der Kostenbeteiligung der Erbengemeinschaft (50.000,-- DM + Grundstück) günstig zu realisieren sein.

Die von der Stadt untersuchte Lösung, östlich der Autobahn eine ca. 2,50 m hohe Lärmschutzwand als Schallschutzmaßnahme vorzusehen, würde für die Bewohner der Max-Planck-Straße sowie für die künftigen Bewohner des vorgesehenen Bauquartiers die günstigste Schallschutzmaßnahme darstellen. Aus diesem Grunde wurde der Autobahndirektion Nürnberg ein Entwurf vorgelegt, der die Errichtung einer Lärmschutzwand auf eine Länge von ca. 250 m in südlicher Richtung von der Autobahnbrücke vorsieht. Diese Maßnahme bringt für die Unterhaltung, den Bau und den Verkehr beträchtliche Nachteile mit sich. Sie verursacht nicht nur laufend Kosten sondern zum Teil auch erhebliche Verkehrsgefährdungen (Schneeräumung - Seitenwind - Entwässerung - Haftungsrechtliche Bedenken bei Unfällen). In Anbetracht dieser schwerwiegenden Nachteile die eine Lärmschutzwand unmittelbar neben der Fahrbahn der Bundesautobahn nach sich ziehen würde, wird eine Ausnahmegenehmigung von seiten der Autobahndirektion nicht in Erwägung gezogen.

Ein Alternativvorschlag der Autobahndirektion durch Verbreiterung des vorhandenen Autobahndammes den späteren Anbau einer Standspur zu ermöglichen und ferner durch eine weitere Dammverbreiterung einen Lärmschutzwall zu errichten, scheitert 1. an den vorhandenen Geländebeziehungen da die Lärmschutzwand nur bis auf ca. 60 m vor der Autobahnbrücke realisiert werden könnte und 2. an den zu erwartenden Gesamtkosten in Höhe von ca. 400.000,-- DM.

Zur zusätzlichen Abschirmung des Lärms dient die Bepflanzung und Bebauung im vorgesehenen nichtstörenden Gewerbestreifen.

Für die Gebäude in nächster Nähe der Autobahn sind bei einem Dachgeschoßausbau erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Wände, Fenster und Türen zu stellen.

Im Hinblick auf die Nähe der Autobahn kann entsprechend Punkt 5 der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1971 eine geringfügige Überschreitung des Planungsrichtpegels für die Randzone des Baugebietes hingenommen werden.

4.4 Flächen Kosten:

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca.	4,48 ha
Davon entfallen auf öffentl. Straßenflächen:	ca. 0,64 ha
Bauland:	ca. 2,73 ha
öffentl. Grünflächen	ca. 0,37 ha
landwirtschaftl. und sonstige Flächen	ca. 0,74 ha

Einwohnerdichte:

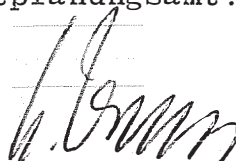
102 EW : 2 51 ha = 40 EW/ha

Die Erschließungskosten betragen nach der Ermittlung des Städtischen Tiefbaureferates einschließlich Grunderwerb ca. 1 Mio. DM.

5. Rechtliche Festsetzungen:

Festsetzungen erfolgen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG u.a.), sowie aufgrund der Verordnung vom 22.6.1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Braun', is written over a set of horizontal lines.