

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“

Erneute beschränkte Öffentliche Auslegung

Beschreibung der Planänderungen gegenüber der letzten öffentlichen Auslegung vom 06.07. – 06.08.2020

Hinweise:

- Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten Punkten abgegeben werden bzw. nur diese können bei der Abwägung berücksichtigt werden.
- Die Änderungen im Satzungstext und in der Begründung sind GRÜN markiert.

Textliche Festsetzungen

- Die Art der baulichen Nutzung wird insofern konkretisiert, dass von den zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch die Tiefgarage um 1.552 m² überschritten werden.
- Es wird festgesetzt, dass das Garagengeschoss des Hauses W nicht mit bei der Geschossflächenzahl angerechnet werden muss.
- Die Ausnahme von der Bayerischen Bauordnung bezüglich der Grenzbebauung in der Zone 4 (Haus Z) wird präzisiert.
- Untergeordnete Bauteile dürfen die Baulinie überschreiten.
- Die Festsetzungen des Immissionsschutzes für die geplanten Fassadenabschnitte werden entsprechend des aktuellen Schallgutachtens übernommen.
- Es werden Festsetzungen zur Anordnung und Dimensionierung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- Die grünordnerischen Festsetzungen werden präzisiert und erweitert:
 - Nichtüberbaubare Flächen und die Tiefgarage sind insektenfreundlich zu begrünen
 - Festsetzung der Ersatzbäume entsprechend der Vorgaben der UNB
 - Anpassung der Stammdurchmesser
 - Eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 0,40 m wird festgesetzt
 - Photovoltaikanlagen sind ergänzend zulässig
 - Die aktuelle Pflanzliste wird ergänzt und sie ist keine Auswahlliste

Planblatt

- Die Festsetzung für Lärmschutzmaßnahmen wurden um Haus A und Haus W erweitert und unmittelbar der Baulinie bzw. Baugrenze zugeordnet.
- Änderung des Garagenstandortes bei Haus Z (Verschiebung von der östlichen Grundstücksgrenze nach Westen) und entsprechend veränderter Verlauf der Abgrenzung Zone 3 und Zone 4
- Festsetzung von Flächen für private Stellplätze in den Bereichen Haus A und Haus Z

- Die Grenze der Tiefgarage wird in den Bereichen südlich Haus K und Eingang Haus S geändert.
- Änderung eines Baumstandortes (Baum östlich des Hauses W wird südlich des Hauses K verschoben)
- Die bisherige Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ wird auch als Eigentümerweg (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt
- Eindeutige Definition der Bäume als “Ersatzbäume” in der Legende

Vorhaben- und Erschließungsplan

VEP Erschließung

- Im Bereich Haus Z werden zwei weitere Stellplätze dargestellt (bisher nur im VEP Grünanlagen dargestellt), die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück Z ist leicht verändert

VEP Bebauung

- Im Bereich Haus Z erfolgt die Verschiebung des Gargagenstandortes nach Westen.
- Die Grenze der Tiefgarage wird im Bereich südlich Haus K geändert.
-

VEP Grünanlagen

- Die Garagen im Bereich Haus Z werden nach Westen verschoben.
- Ergänzung des Schnitts zur Darstellung des Tiefgaragenaufbaus
- Eindeutige Definition der Bäume als “Ersatzbäume” in der Legende
- Der Stammumfang wird korrigiert auf 18-20 cm
- Änderung eines Baumstandortes (Baum östlich des Hauses W wird südlich des Hauses K verschoben)
- Ergänzung einer Flächenangabe zur Fassadenbegrünung
- Die Grenze der Tiefgarage wird in den Bereichen südlich Haus K und Eingang Haus S geändert.

VEP Fassaden

- Darstellung von zwei Fassadenansichten

Begründung

In der Begründung erfolgten Ergänzungen entsprechend der neuen bzw. geänderten Festsetzungen.

Es werden die Fachgutachten, die Grundlage des Bebauungsplanes sind, als Anlage angefügt.

1. Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung IB Sorge

Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, 23. November 2020
Bericht Nr. 14884.3

- 2. Stellungnahme IB Sorge**
Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, 20. November 2020
Schalltechnische Auswirkungen angepasster Lärmkennzahlen für die Staedtlerstraße
- 3. Fortschreibung Verkehrsuntersuchung Areal „ehemalige Drei-S-Werke“**
INVER Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, März 2020/10. September 2020
- 4. Sanierungsbericht Bodensanierung durch Bodenaustausch**
Eos Umweltplanung & consulting Dr. Andreas Friz-Töpfer, März 2018
- 5. Stellungnahme WWA Nürnberg zum Sanierungsbericht**
WWA Nürnberg, Herr Zitzmann, 15. August 2018