

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Bachwiesen“

Mobilitätskonzept

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Mobilitätskonzept

Bauliche Anlagen

Wohngebäude, Mehrfamilienhäuser

Ort

Banderbacher Straße
90513 Zirndorf

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziel	Seite 3
2. Planungsgebiet und Verkehr	Seite 4
3. Vorhandene Stellplatzsatzung der Stadt Zirndorf	Seite 4
4. Darstellung des Wohnungsangebotes (Wohnungsmix)	Seite 4
5. Konzeptidee Mobilität	Seite 5
6. Fazit	Seite 6

Stand: 14.09.2021

1. Planungsanlass und Planungsziel

In zentraler Lage von Zirndorf befinden sich auf dem zu beplanenden Gebiet private Grundstücksflächen, welche aktuell überwiegend als Ackerfläche genutzt werden. Die direkt nordöstlich an das Grundstück angrenzende Fläche und die bereits bestehenden baulichen Anlagen werden zwischenzeitlich nur noch teilweise genutzt und sind ebenfalls Teil des Planungsanlasses.

Aus diesem Grund werden diese Flächen in Gänze zu Wohnzwecken umgenutzt. Hierbei sollen auf diesem Grundstück 150 Wohneinheiten, davon 59 im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Ziel ist es durch die Lage der Bebauungsflächen und einer sich derzeit im Wandel befindlichen Mobilität und der Frage nach bezahlbarem Wohnungsbau, ein Mobilitätskonzept als Entscheidungsgrundlage für Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrages zu erstellen.

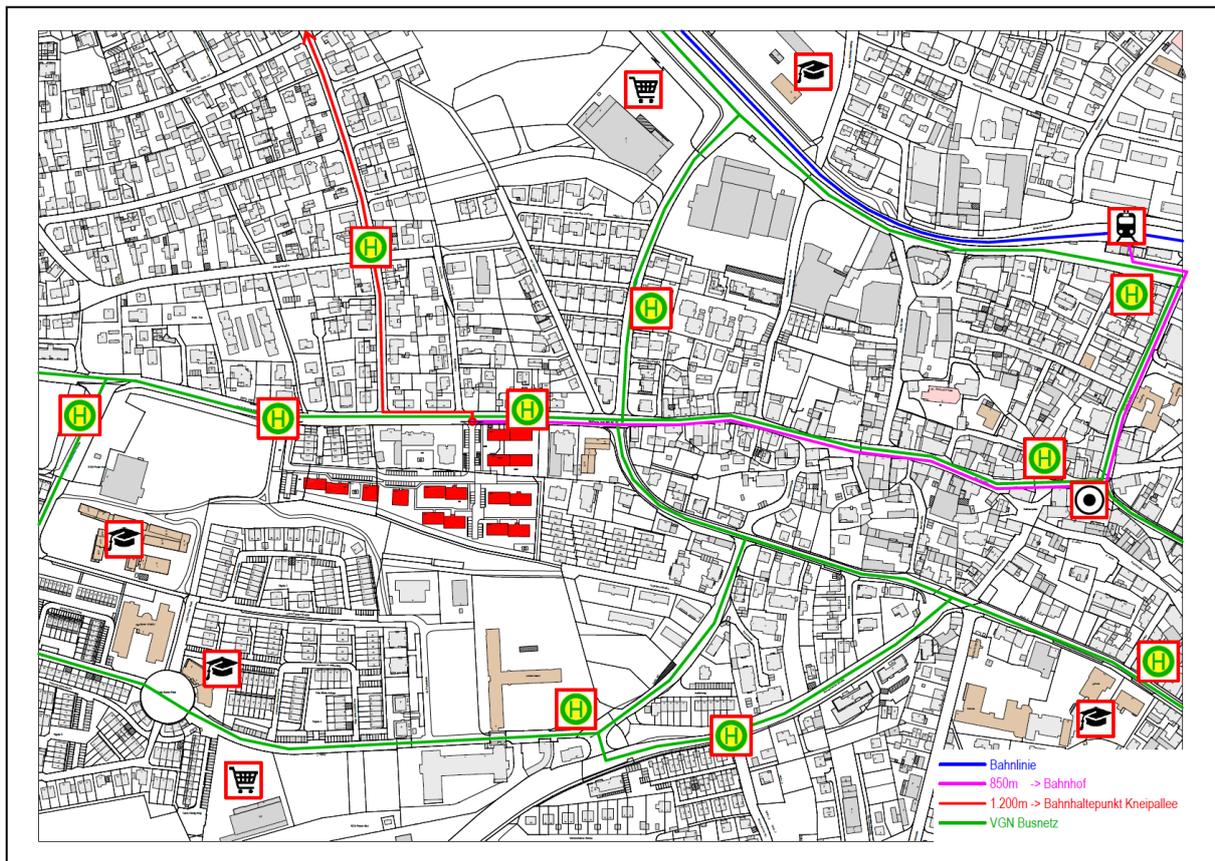


Abbildung 1: ÖPNV in näherer Umgebung des Planungsgebietes mit Nahversorgung

2. Planungsgebiet und Verkehr

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand des Innenstadtgürtels der Stadt Zirndorf. Nach Süden grenzt das Gebiet an den durch zum großen Teil bereits zu Wohnzwecken entwickelten Pinder Park. Nördlich der Banderbacher Straße erstreckt sich in einer städtebaulichen Siedlungsstruktur eine überwiegende Einfamilienhausbebauung.

Weiter stadtauswärts in Richtung Westen umfassen Freisportanlagen der anschließenden Realschule das Areal. Innerstädtisch nach Osten bilden ein Hotel sowie weitere Einfamilienhausbebauungen den Abschluss des Geltungsbereichs.

Die Stadt Zirndorf ist Mitglied im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg, Fürth und Teil des Geltungsbereichs Preisstufe A (Nürnberg, Fürth). Eine überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die Regionalbahn Cadolzburg-Fürth, sowie Buslinien nach Fürth und Nürnberg.

Die Abbildung 1 zeigt den städtischen Innengürtel mit den jeweiligen ÖPNV-Anbindungen, mit Bus- und Bahnhaltepunkten und Teile der Nahversorgung.

3. Vorhandene Stellplatzsatzung der Stadt Zirndorf

Die Stadt Zirndorf regelt durch die „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzbedarfssatzung)“ den Stellplatzbedarf für Pkw-Stellplätze für Wohnnutzung. Weitere Nutzungen werden über die GaStellV geregelt.

Keine Regelung gibt es derzeit zu Abstellplätzen für Fahrräder.

Die Stellplatzbedarfssatzung sieht folgende Regelungen für den Wohnungsbau vor.

Größe der Wohnung	Zahl der notwendigen Stellplätze
unter 45 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz je Wohneinheit
über 45 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze je Wohneinheit
über 95 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohneinheit

Sonderregelungen für geförderten Wohnungsbau sind in der Stellplatzbedarfsatzung nicht vorgesehen.

4. Darstellung des Wohnungsangebotes (Wohnungsmix)

Innerhalb des Vorhabens mit 150 Wohneinheiten ist ein Angebot von gefördertem, freifinanziertem Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen vorgesehen.

Der Anteil von geförderten Wohneinheiten (EoF) beträgt derzeit rund 40 %, der für freifinanzierte Wohnungen rund 13 % und die Quote von Eigentumswohnungen (ET) liegt bei rund 47 %. Dabei werden Wohnungsarten mit 1 bis 5 Zimmern angeboten.

Durch das breitgefächerte Wohnungsangebot werden alle gesellschaftlichen Zielgruppen von Einzelpersonen, Senioren, Alleinerziehende mit Kindern, Familien und Menschen mit Handicap angesprochen.

5. Konzeptidee Mobilität

Grundidee und die daraus hervorgehende Zielvorstellung ist die Schaffung einer „nachhaltigen Mobilität“ mit einer langfristigen Reduzierung des Bedarfs an Pkw-Stellplätzen. Weiterhin wird mit der fortlaufenden Weiterentwicklung u. a. des Grünordnungsplanes die Verringerung von oberirdischen Flächen angestrebt.

Stellplatzsatzungen in der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Anzahl Stellplätze je WE	Nürnberg	Fürth	Erlangen
1	≤ 130 m ²	< 130 m ²	je WE nur 1 Stp.
1,5	/	/	
2	> 130 m ²	≥ 130 m ²	
Geförderter Wohnungsbau (EoF)	0,5 Stp je WE	0,5 Stp je WE	0,5 Stp je WE

In den genannten Nachbarstädten gibt es Sonderregelungen für den geförderten Wohnungsbau.

Aufgrund dieser Regelungen ergäbe sich folgender Stellplatzschlüssel für das Vorhaben.

	Anzahl geplanter WE	Nürnberg	Fürth	Erlangen	Zirndorf
Freifin. WE	91	91	91	91	136
EoF	59	30	30	30	94
Besucher					
Summe		121	121	121	230

Folgende Stellplatzaufteilung ergibt sich gem. Satzungsbeschluss des Stadtratsgremiums vom 12.05.2021, bei einer Stellplatzanzahl von 1,3 je WE für den EoF Bereich.

	Anzahl geplanter WE	Nürnberg	Fürth	Erlangen	Zirndorf
Freifin. WE	91	91	91	91	136
EoF	59	30	30	30	77
Besucher					7
Summe		121	121	121	220

Die Planung sieht vor rund 77 % der 220 auf dem Areal nachzuweisenden Stellplätze in zwei Tiefgaragen unterzubringen. Rund 23 % werden innerhalb des Plangebiets entlang der Planstraße bzw. ausgewiesenen Parkplatzflächen nachgewiesen. Hierin sind 7 Stellplätze für Besucher über dem Bedarf auf dem Grundstück der Eigentumsmaßnahme vorgesehen.

Für den öffentlichen Bereich (Besucher) werden ebenfalls entlang der Planstraße 10 % der für den gesamten Wohnungsbau notwendigen Stellplätze errichtet.

Hinzu kommt ein noch zu verortendes Angebot an Carsharing-Plätzen im privaten Raum. Dessen Anzahl sowie dessen Betreiber im Rahmen einer tatsächlichen Bedarfserhebung noch im Laufe der weiteren Planung festzulegen ist.

Alternativ werden im Bedarfsfall die Mieterinnen und Mieter nach EoF bei Erstvermietung beim Erwerb eines ÖPNV-Tickets für Erwachsene (gestaffelt nach Alter), Jugendliche und Kinder unterstützt.

Oder aber auch Lastenfahrräder zur Anmietbarkeit für die Bewohner des Quartiers zur Verfügung gestellt werden.

Die Fahrradabstellplätze werden im weiteren Planungsverlauf der Grünordnung und an Hand der Festsetzung sowohl oberirdisch als auch innerhalb der Untergeschosse der Wohngebäude untergebracht. Es ist angedacht einen Teil der oberirdischen Stellplätze zu überdachen.

Eine Öffentliche E-Ladeinfrastruktur für PkWs soll im Bereich der Planstraße mit integriert werden.

6. Fazit

Die Konzeptidee Mobilität dient als Planungsgrundlage für die weitere Entstehung eines zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtquartiers, in dem viele Arten der Fortbewegung von Anfang an aufgezeigt werden und so explizit auf die Bedürfnisse der Bewohner eingegangen werden kann. Mit dem Ziel durch die Schaffung von anderen Mobilitätsangeboten den Sprung zu nachhaltigen Möglichkeiten zu erreichen und dessen Nachfrage zu steigern.

Abschließend ist dieses Konzept als ein Teil der Bauleitplanung zu sehen, um frühzeitig hinsichtlich der Lagen und Größenordnungen der jeweiligen Bereiche auf dessen Machbarkeit zu reagieren und diese zu optimieren.

aufgestellt, 30.08.2021

WBG Zirndorf - Bautechnik