Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet zwischen „Eschenauer Straße und Nordring“

Tektur Nr. 2
Änderung des Bebauungsplans durch Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 und des Tekturplanes Nr. 1

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Stadtbauamt
- Planung –

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Benedikt Bisping
1. Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.

A. Nürnberger
Bauamtsleiterin

ENTWURF

Gliederung

1. Rechtskraft/Geltungsbereich der Aufhebung

1.1 Rechtskraft

1.2 Geltungsbereich der Aufhebung

2. Derzeitiger Bebauungsplan und sonstige derzeitigen Planungsvor-gaben

2.1 Derzeit geltende Festsetzungen für den Geltungsbereich der Aufhebung

2.2 Damaliger Anlass, Ziel und Zweck der aufzuhebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.3 Sonstige derzeitige Planungsvorgaben

2.3.1. LEP

2.3.2 Regionalplan

2.3.3. Flächennutzungsplan

3. Derzeit bestehende Bebauung und Nutzung und Auswirkungen auf die Belange der Bewohner in der näheren Umgebung

3.1 Derzeit bestehende Bebauung, zuletzt genehmigte und derzeitige Nutzung im Geltungsbereich der Aufhebung

3.2 Derzeit bestehende Bebauung und Nutzung in der näheren Umgebung

3.3 Auswirkungen der festgesetzten und zuletzt genehmigten Nutzung auf die Belange der Bewohner in der näheren Umgebung

3.3.1 Verkehrliche Auswirkungen

3.3.2 Schalltechnische Auswirkungen

3.3.3 Auswirkungen auf sonstige Belange

4. Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens, Verfahrensart und Verfahren

4.1 Verkauf der Grundstücke und Beendigung der zuletzt genehmigten und derzeitigen Nutzung

4.2 Geplante Bebauung (beabsichtigtes Vorhaben)

4.3 Verfahrensart und Verfahren

5 Folgen der Planaufhebung

5.1 Bestehende Baugenehmigungen

ENTWURF

5.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens
5.3 Auswirkung des beabsichtigten Vorhabens auf die Belange der Bewohner in der Umgebung
5.3.1 Verkehrliche Auswirkungen
5.3.2 Schalltechnische Auswirkungen
5.3.3 Auswirkungen auf sonstige Belange
5.4 Abwägung

6. Umweltbericht/Umweltbelange
6.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Umweltbelange
6.2.1 Boden
6.2.2 Grundwasser
6.2.3 Tiere/Pflanzen
6.3 Abwägung

7. Bestandteile der Begründung (Anlagen)
7.1 Verkehrsgutachten PB-Consult GmbH vom 17.07.2015
7.2 Schalltechnische Untersuchung IBAS, Bericht-Nr. 15.8156-b01 vom 26.08.2015
7.3 Plan „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015
7.4 Orientierender Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) des Merkl & Merkl Ingenieurbüros, Auftrags-Nr. 5528-G, vom 26.11.2014
7.5 Erheblichkeitsabschätzung zu artenschutzrechtlichen Belangen Büro für ökologische Studien GdbR vom 18.05.2015
7.6 Erschütterungstechnische Untersuchung IBAS, Bericht-Nr. 15.8156-b02 vom 14.08.2015

1. Rechtskraft/Geltungsbereich der Aufhebung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Lauf an der Pegnitz für das Baugebiet zwischen Eschenauer Straße und Nordring ist seit 16.01.1976 rechtsverbindlich. Sein Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Eschenauer Straße und dem Nordring. Auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 und der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 setzt er mittels Planteil vom August 1967 / 12.06.1968 in der Fassung der Änderungspläne (Tekturpläne) vom 22.05.1969 und 07.11.1970, überarbeitet am 30.11.1972, 27.03.1973 und 20.08.1973 für den ca. 24 ha umfassenden Geltungsbereich im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet und Einzelheiten zum Maß der Nutzung fest. Im

ENTWURF

südlichen Geltungsbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche für Altersheim ebenfalls mit Einzelheiten zum Maß der Nutzung festgesetzt.

Der Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Lauf ist seit 14.04.1989 rechtsverbindlich. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.680 m². Der Geltungsbereich liegt westlich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf Altersheim und umfasst im Wesentlichen die Verkehrsfläche der Galgenbühlstraße.

1.2 Geltungsbereich der Aufhebung

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1428/5, 1428/14, 1428/16 und 1431/1, Gemarkung Lauf, mit einer Größe von insgesamt ca. 8.794 m² (Gemeinbedarfsfläche Altersheim). Er umfasst ferner das Grundstück Fl.Nr. 1424/12 und Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 1391/82 (ehemaliges Bahngrundstück) und 1428/4, Gemarkung Lauf, mit einer Größe von insgesamt ca. 10.185 m² (Verkehrsfläche Galgenbühlstraße). Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist im Planteil der Satzung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. Zeichen 15.13 PlanZV festgesetzt.

2. Derzeitiger Bebauungsplan und sonstige derzeitigen Planungsvorgaben

2.1 Derzeit geltende Festsetzungen für den Geltungsbereich der Aufhebung

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 6 setzt für die Grundstücke Fl.Nr. 1428/5, 1428/14 und 1431/1, Gemarkung Lauf, eine Fläche für den Gemeinbedarf Altersheim fest. Für die Gemeinbedarfsfläche Altersheim ist im Bebauungsplan Nr. 6 eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6 und vier Vollgeschosse festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze dergestalt festgesetzt, dass Gebäude mit gestaffelten Außenwänden errichtet werden können, welche hin zur Galgenbühlstraße situiert sind und damit den nördlich der Galgenbühlstraße gelegenen Wohngebäuden insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nr. 1424/8, 1429, 1429/1, 1428/6 und 1431 in einer Entfernung von ca. 20,0 m gegenüberliegen würden. Der Tekturplan Nr. 1 setzt für die Grundstücke Fl.Nr. 1424/12 und für die Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 1391/6 und 1428/4 öffentliche Verkehrsflächen und im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1428/5 öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Gehweg, öffentliche Längsparkplätze sowie zu erhaltende Büsche und Bäume fest.

2.2 Damaliger Anlass, Ziel und Zweck der aufzuhebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der damalige Anlass, Ziel und Zweck der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Altersheim war es, die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung und zum Betrieb eines Altersheimes zu schaffen. Die Festsetzung für den Gemeinbedarf Altersheim gemäß § 9

ENTWURF

Abs. 1 Nr. 5 Bundesbaugesetz erschien zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes Nr. 6 notwendig. Die Regelung in § 3 Abs. 4 BauNVO, wonach zu den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege der Bewohner dienen, worunter auch ein Altersheim fällt, trat nämlich erst mit der BauNVO 1990 in Kraft.

Die Festsetzungen betreffend die Einzelheiten des Ausbaus der Galgenbühlstraße mit öffentlicher Straßenverkehrsfläche, öffentlichen Gehweg, Längsparkplätzen und zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen und Büschen erfolgten damals, um einen entsprechenden Ausbau, die Begradigung der Galgenbühlstraße zu ermöglichen.

2.3 Sonstige derzeitige Planungsvorgaben

2.3.1 LEP

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 bestimmt Lauf nach dem Grundsatz 2.1.7 i.V.m. dem Anhang 1 als Mittelzentrum. Ziff. 3.1 enthält Grundsätze zum Flächensparen. Hiernach soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Unter Ziff. 3.2 ist im LEP das Ziel festgelegt, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziff. 3.2 enthält Grundsätze und Ziele zur Vermeidung von Zersiedelung. Hiernach sind eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsflächen auszuweisen.

2.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7), 13. Änderung, bestimmt Lauf als Mittelzentrum. Nach Ziff. 3.1.4.1 soll das Mittelzentrum Lauf gestärkt werden und damit zur Erhaltung der noch vorhandenen dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur beigetragen werden. Nach Ziff. 3.1.4.2 sollen in den Gemeinden im Umland, die, wie Lauf, über eine günstige bestehende Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV verfügen, bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden. Gemäß Ziff. 2.2 soll mit der Neuerrichtung von Wohnungen auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung hingewirkt werden.

ENTWURF

2.3.3 Flächennutzungsplan

In dem seit 04.06.2008 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf ist die Gemeinbedarfsfläche Altersheim als Wohnbaufläche dargestellt versehen mit der Umgrenzung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Die Darstellung als Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beruht auf dem Umstand, dass auf diese Fläche Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie Nürnberg-Schirnding und der öffentlichen Straßen Eschenauer Straße (Staatsstraße 2240) und Galgenbühlstraße einwirken.

3. Derzeit bestehende Bebauung und Nutzung und Auswirkungen auf die Belange der Bewohner in der näheren Umgebung

3.1 Derzeit bestehende Bebauung, zuletzt genehmigte und derzeitige Nutzung im Geltungsbereich der Aufhebung

Auf dem heutigen Grundstück Fl.Nr. 1428/5, Gemarkung Lauf, wurde 1901 das ehemalige Distriktkrankenhaus errichtet. Es wurde in den Jahren 1913, 1928 und 1938/39 umgebaut und erweitert. Zuletzt diente dieses Gebäude (Altbau) als Altersheim. Der Altbau hat drei Vollgeschosse mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss, denn das Kellergeschoss ragt etwa mit halber Höhe aus dem Baugrundstück. Der Altbau hat eine Höhe zwischen ca. 14 m und ca. 16 m sowie eine Länge von ca. 34 m. In den Jahren 1971 bis 1973 wurde entsprechend der Baugenehmigung, vom 30.09.1971, Az.: 1165/70, im Osten unmittelbar angrenzend ein weiteres Gebäude (Neubau) mit einer Länge von ca. 47 m und einer Höhe von ca. 9 m errichtet. Die schräg zur Galgenbühlstraße hin gelegenen beiden Gebäude haben eine Gesamtlänge von ca. 90 m. Die beiden Gebäude des Altersheimes wurden dabei so errichtet, dass sie das festgesetzte, treppenartige Baufenster nicht ausnutzen und damit von den nördlich der Galgenbühlstraße gelegenen Wohngebäuden ca. 30 m weiter entfernt sind, als es die festgesetzte Baugrenze vorsieht. Auch bei der Zahl der Vollgeschosse wurden die derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht ausgenutzt. Die Nutzung als Altersheim wurde im Jahr 2013 aufgegeben. Seit dem 01.03.2014 werden Teilbereiche der Gebäude als Asylbewerberunterkunft genutzt.

Die Galgenbühlstraße ist im Aufhebungsbereich derzeit nicht entsprechend den Festsetzungen des Tekturplans Nr. 1 hergestellt. Insbesondere wurden die festgesetzten öffentlichen Parkplätze sowie der öffentliche Gehweg noch nicht hergestellt. Lediglich drei der im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkplätze vorgesehenen Bäume sind vorhanden sowie die

ENTWURF

bestehende Hecke südlich der öffentlichen Parkplätze. Alle übrigen im Tekturplan Nr. 1 als zu erhaltende bzw. zu pflanzende Bäume und Büsche wurden nicht realisiert.

3.2 Derzeit bestehende Bebauung und Nutzung in der näheren Umgebung

Die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB um den Geltungsbereich der Aufhebung beschreibt sich wie folgt. Der Galgenbühlstraße kommt wegen des geringeren Straßenquerschnitts und des relativ niedrigen Straßenverkehrsaufkommens keine trennende Wirkung bei. Damit wird die nähere Umgebung begrenzt in Südosten durch die Bahnlinie Nürnberg-Schirnding, in Südwesten und Westen durch die Eschenauer Straße, im Norden durch die Gartenstraße und im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 1444/5, 1440/6 und 1440/3. Eine Bestandserhebung für alle Baugrundstücke in der näheren Umgebung ergibt folgendes. Auf den Grundstücken sind Wohngebäude errichtet, sodass die Art der baulichen Nutzung bebauungsplankonform einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Es wurden jedoch zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erteilt.

Diejenigen Grundstücke, die unmittelbar an den Aufhebungsbereich angrenzen oder diesem nördlich der Galgenbühlstraße gegenüberliegen, sind mit zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

3.3 Auswirkungen der festgesetzten und zuletzt genehmigten Nutzung auf die Belange der Bewohner in der näheren Umgebung

3.3.1 Verkehrliche Auswirkungen

Um die verkehrlichen Auswirkungen der zuletzt genehmigten Nutzung als Altersheim beurteilen zu können, hat die Stadt Lauf die Firma PB-Consult GmbH, Am Plärrer 12, 90429 Nürnberg, beauftragt, die derzeitigen Verkehrsmengen in der Eschenauer Straße, Galgenbühlstraße und Rudolfshofer Straße zu ermitteln. Ferner sollte das Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) durch die bislang genehmigte Nutzung als Altersheim ermittelt werden (Szenario 1). Ergebnis: In der Hauptverkehrszeit (HVZ) morgens ergibt sich durch das Altersheim ein zusätzliches Verkehrsaufkommen an Quellverkehr von 0 Kfz und an Zielverkehr von 9 Kfz. In der Hauptverkehrszeit nachmittags ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen an Quellverkehr von 7 Kfz und an Zielverkehr von 3 Kfz. Für die weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf das „Verkehrsgutachten Lauf Galgenbühl“ der PB-Consult GmbH, Am Plärrer 12, 90429 Nürnberg, letzte bearbeitete Version vom 17.07.2015, (**Anlage 1**).

3.3.2 Schalltechnische Auswirkungen

Um die schalltechnischen Auswirkungen, d. h. die Verkehrslärmimmissionen, der bislang genehmigten Nutzung als Altersheim auf die bestehende Wohnbebauung beurteilen zu können,

ENTWURF

hat die Stadt Lauf die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 95, 95442 Bayreuth, mit schalltechnischen Untersuchungen beauftragt. Hierbei wurden die nächstgelegenen Immissionsorte Anwesen Galgenbühlstraße 20c (IO 1), Galgenbühlstraße 18 (IO 2), Galgenbühlstraße 16 (IO 3) und Galgenbühl-straße 7 (IO 4) untersucht. Ergebnis: Die Verkehrslärmimmissionen (Summe Gesamtverkehr), die durch den Verkehr auf dem bestehenden Verkehrswegen und durch die bislang genehmigte Nutzung als Altersheim (planinduzierter Verkehr) verursacht werden, ergeben folgende Beurteilungspegel Tag/Nacht (dB (A): IO 1 57/54; IO 2 53/50; IO 3 55/52; IO 4 52/48). Für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf die schalltechnischen Untersuchungen IBAS, Bericht-Nr. 15.8156-b01, vom 26.08.2015 (**Anlage 2**).

3.3.3 Auswirkungen auf sonstige Belange

Der Gebäudekomplex des bisherigen Altersheimes (Altbau und Neubau) mit einer Gesamtlänge von etwa 90 m und einer Höhe zwischen ca. 9 m und ca. 16 m liegt in einer Entfernung zwischen ca. 20 m und ca. 60 m den nördlich der Galgenbühlstraße gelegenen Wohngebäuden gegenüber. Er befindet sich ca. 30 m vom Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428/6 entfernt. Diese Entfernungen sind größer, als die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vorgeben. Sie ergeben sich daraus, dass das festgesetzte Baufenster nicht ausgenutzt wurde. Die Bewohner der gegenüberliegenden Wohngebäude in der Galgenbühlstraße haben damit derzeit einen Ausblick auf die Altersheimgebäude. Die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung der bestehenden Wohngebäude sind gewahrt.

4. Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens, Verfahrensart und Verfahren

4.1 Verkauf der Grundstücke und Beendigung der zuletzt genehmigten und derzeitigen Nutzung

Im Februar 2015 haben der Eigentümer Glockengießer-Spitalstiftung St. Leonhard zu Lauf an der Pegnitz, die Grundstücke Fl.Nr. 1431/1, 1428/5, 1428/14 und der Eigentümer Stadt Lauf das Grundstück 1428/16 an die Galgenbühl Grundstücksentwicklungs GmbH verkauft. Die Nutzung als Asylbewerberunterkunft wird im Laufe des Jahres 2016 vollständig eingestellt. Die auf den Kaufgrundstücken dann leerstehenden Gebäude sollen vom Käufer vollständig abgebrochen werden, damit durch den Leerstand keine städtebaulichen Missstände entstehen.

Ziel des Aufhebungsverfahrens ist es, die Anwendung des § 34 BauGB zu ermöglichen, auf dessen Grundlage das beabsichtigte Vorhaben des Käufers genehmigt und realisiert werden soll. Ferner soll die bestehende Galgenbühlstraße abweichend von den derzeit geltenden Festsetzungen durch die Stadt Lauf umgestaltet werden, indem Längsparkplätze geschaffen

ENTWURF

werden. Damit besteht das Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 und den Tekturplan 1 jeweils teilweise aufzuheben.

4.2 Geplante Bebauung (beabsichtigtes Vorhaben)

Der Käufer beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 1431/1, 1428/5 und 1428/14 einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Baugrundstücke fallen von der Galgenbühlstraße (+ 336,00 über NN) nach Süden zum Gleiskörper der Bahnlinie Nürnberg-Schirnding (Höhe 332,75 m ü. NN) um ca. 3,0 m ab. An der Galgenbühlstraße, im westlichen Teil der Baugrundstücke, sind drei Mehrfamilienwohngebäude mit Zwischenbauten für etwa 25 Wohneinheiten geplant. Unter diesen Mehrfamilienwohngebäuden ist eine Tiefgarage zur Aufnahme der notwendigen Stellplätze vorgesehen. Die Gesamtlänge dieser drei Mehrfamilienwohngebäude mit Zwischenbauten beträgt etwa 49,50, die Höhe etwa 12 m. Diese Mehrfamilienwohngebäude sollen drei Vollgeschosse und ein viertes Geschoss als sogenanntes „Staffelgeschoss“ sowie ein Flachdach erhalten. Diese Mehrfamilienwohngebäude sind den Wohngebäuden der Anwesen Galgenbühlstraße 22a und 20c in einer Entfernung von ca. 20 m unmittelbar und dem Wohngebäude Anwesen Galgenbühlstraße 18 in einer Entfernung von ca. 20 m schräg gegenüberliegen.

Im nordöstlichen Teil der Baugrundstücke, an der Galgenbühlstraße, sind sechs Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach oder Staffelgeschoss) vorgesehen. Davor sind an der Galgenbühlstraße 18 notwendige Stellplätze vorgesehen. Die sechs Reihenhäuser im nordöstlichen Teil der Baugrundstücke werden dem Wohngebäude Anwesen Galgenbühlstraße 16 ca. 35 m entfernt gegenüberliegen und vom Wohngebäude Anwesen Galgenbühlstraße 7 ca. 12 m entfernt sein. Die 18 an der Galgenbühlstraße geplanten notwendigen Stellplätze sind von den Wohngebäuden Anwesen Galgenbühlstraße 18 und 16 ca. 15 m entfernt.

Im südlichen Teil der Baugrundstücke sind 34 Einfamilienhäuser jeweils zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach oder Staffelgeschoss) vorgesehen, die in fünf Reihenhauszeilen von West nach Ost so angeordnet sind, dass sich die Giebelseiten jeweils im Nordwesten und Südosten befinden.

An der Südgrenze der Baugrundstücke, längs der Bahnlinie Nürnberg-Schirnding, ist eine schallabschirmende Bebauung in Form einer Garagenanlage für 36 Pkw geplant. Die Höhe beträgt ca. 5,7 m. 2 Garagen sind an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 139/185 angeordnet.

ENTWURF

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Lauf in der Garagenanlage an der Bahnlinie, mit Stellplätzen in der Tiefgarage unter den Mehrfamilienwohngebäuden sowie durch oberirdische Stellplätze. Insgesamt sind ca. 140 Stellplätze notwendig. Hiervon befinden sich 38 Stück in der Garagenanlage und 61 Stück in der Tiefgarage. Die restlichen sind als oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken angeordnet.
Das beabsichtigte Vorhaben ist in dem Plan „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015 dargestellt (**Anlage 3**).

Die Verkehrserschließung sowie die leitungsgebundene Erschließung erfolgen über eine private Verkehrsfläche, die in der Mitte der Baugrundstücke angeordnet ist (Haupterschließungsstraße). Von dieser führt eine weitere private Verkehrsfläche nach Süden hin zur Garagenanlage, vor der ebenfalls eine private Verkehrsfläche verläuft. Die Reihenhauszeilen sind durch private Gehwege erschlossen.

Die private Haupterschließungsstraße wird an die Galgenbühlstraße angebunden. Die leitungsgebundenen Erschließungsanlagen werden an die in der Galgenbühlstraße liegenden öffentlichen Erschließungsanlagen angebunden. Die Entwässerung erfolgt nach Süden hin zum Anschluss an die Eschenauer Straße.

Die Erschließung der Baugrundstücke für das beabsichtigte Vorhaben ist gesichert.

4.3 Verfahrensart und Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung. Damit ist auch für die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie des Tekturplanes Nr. 1 die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Dieses Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 2. Alternative BauGB als sogenanntes „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden. Durch die teilweise Aufhebung der Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Altersheim bestimmt sich die Bebaubarkeit der Baugrundstücke im Aufhebungsbereich nach § 34 BauGB. Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird damit der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht verändert. Dieser ist vielmehr anzuwenden. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Für das beabsichtigte Vorhaben besteht nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck eines Natura

ENTWURF

2000-Gebietes im Sinne des Bundesnatur-schutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt, da ein solches Gebiet nicht betroffen ist.

Am 27.01.2015 fasste der zuständige Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf deshalb den Beschluss, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Eschenauer Straße/Nordring“ und des Tekturplanes Nr. 1, einzuleiten. Dieser Einleitungsbeschluss wurde in der Sitzung vom ..... neu gefasst, da eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 1391/82 (ehemaliges Bahngrundstück) in den Aufhebungsbereich hineingenommen wurde.

In der Sitzung vom ..... billigte der zuständige Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss den Entwurf der Aufhebungssatzung und den Entwurf der Begründung beides Stand ..... und beschloss, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum ..... bis ..... statt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum ..... bis ..... statt.

5. Folgen der Planaufhebung

5.1 Bestehende Baugenehmigungen

Die Aufhebung der Festsetzungen lässt die Wirksamkeit der bislang für das Altersheim erteilten Baugenehmigungen unberührt. Nach der bis 2016 befristeten Zwischennutzung als Asylbewerberunterkunft könnte deshalb die Nutzung des Altersheims nach Maßgabe der bislang erteilten Baugenehmigung wieder aufgenommen werden. Dies ist jedoch nicht beabsichtigt.

5.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens

Nach Aufhebung der Festsetzungen im Geltungsbereich der Aufhebung bestimmt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB, denn die allseits von Bebauung bzw. der Bahnlinie Nürnberg-Schirnding umgebenen Baugrundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das beabsichtigte Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ergänzend bestimmt § 34 Abs. 2 BauGB, dass dann, wenn die Eigenart der näheren Umgebung

ENTWURF

einem der Baugebiete in der BauNVO entspricht, sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach bemisst, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre.

Hiernach ist das beabsichtigte Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Der Zulässigkeitsmaßstab nach den in § 34 Abs. 1 und 2 BauGB genannten Kriterien ist aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung in der maßgeblichen näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB abzuleiten, wobei auch die auf den Baugrundstücken befindliche Bebauung die Kriterien mitbestimmt, solange nach der Verkehrsauffassung davon auszugehen ist, dass die Baugrundstücke wieder einer Bebauung zugeführt werden sollen, was vorliegend der Fall ist. Hierbei ist die tatsächlich vorhandene Bebauung auch maßgeblich, wenn diese auf der Grundlage von Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgt ist.

Zusätzlich muss das beabsichtige Vorhaben die Anforderungen des Gebots der Rücksichtnahme erfüllen, welches nach der Rechtsprechung Bestandteil des Tatbestandsmerkmals „sich Einfügen“ im Sinne des § 34 BauGB ist.

Von der Art der baulichen Nutzung sind die geplanten Wohngebäude gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990 zulässig, da die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Auch beim Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entspricht das Vorhaben der Eigenart der näheren Umgebung. Insbesondere ist auch das vierte Geschoss, Staffelgeschoss, in den drei mit Zwischenbauten verbundenen Mehrfamilienwohngebäuden planungsrechtlich zulässig. Auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, können sich nämlich nach der Rechtsprechung dieser Umgebung einfügen. Dies deshalb, weil es beim Tatbestandsmerkmal des Einfügens „weniger um Einheitlichkeit als um Harmonie“ geht. Das Erfordernis des Einfügens schließt nicht schlechthin aus, etwas zu verwirklichen, was es in der Umgebung bisher nicht gibt. Vielmehr soll das Gebot des Einfügens nicht als starre Festlegung auf den gegebenen Rahmen allen individuellen Ideenreichtum blockieren. Es zwingt nicht zu Uniformität. Das Erfordernis des Einfügens hindert nicht schlechthin daran, den vorgesehenen Rahmen zu überschreiten. Es hindert lediglich daran, dies in einer Weise zu tun, die geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche oder erst noch ausgleichungsbedürftige Spannungen zu begründen. Wegen des Maßes der baulichen Nutzung können dabei städtebauliche Spannungen jedoch nur auftreten, wenn das Vorhaben unabhängig von seiner Nutzungsart den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet. Dies ist jedoch nur dann der

ENTWURF

Fall, wenn eine bauliche Massierung zu einer sowohl in der Höhe als auch in der Tiefe erheblichen Nachverdichtung der Bebauung führen würde, die im Hinblick auf die in der näheren Umgebung befindliche bestehende Bebauung bewältigungsbedürftige Spannungen auslöst. Dies ist nicht der Fall.

Die beiden bestehenden Gebäude des Altersheimes haben insgesamt eine Länge von über 90 m und eine Höhe von bis zu 16 m. Demgegenüber haben die drei verbundenen Mehrfamilienwohngebäude lediglich eine Länge von etwa 49,50 m und eine Höhe von ca. 12 m. Die Mehrfamilienwohngebäude sind damit ca. 40 m kürzer und bis zu ca. 4 m niedriger als die bestehenden Altersheim-Gebäude. Zwar liegen die geplanten Mehrfamilienwohngebäude näher an den jetzt bestehenden Wohngebäuden nördlich der Galgenbühlstraße als die Altersheim-Gebäude. Der Abstand zu diesen beträgt aber immer noch zwischen ca. 20 m und 25 m und entspricht damit in etwa dem derzeit festgesetzten Baufenster.

Auch die im nördlichen Teil der Baugrundstücke angeordnete Reihenhauszeile mit sechs Reihenhäusern und die im südlichen Teil der Baugrundstücke gelegenen fünf Reihenhauszeilen führen im Verhältnis zu der bestehenden Wohnbebauung nicht zu bewältigungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen. Die Baugrundstücke fallen von Nord nach Süd um bis zu 3,0 m. Die Höhenentwicklung der geplanten Reihenhäuser entspricht in etwa der bestehenden Bebauung.

Das durch das beabsichtigte Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen und die auf den Baugrundstücken vorgesehenen notwendigen Stellplätze lösen ebenfalls keine bewältigungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen aus. Der größte Teil der Stellplätze ist in der Tiefgarage unter den drei Mehrfamilienwohngebäuden und in der Garagenanlage an der Bahnlinie untergebracht. Lediglich 18 notwendige Stellplätze liegen unmittelbar an der Galgenbühlstraße. Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und damit dessen schalltechnische Auswirkungen rufen keine bewältigungsbedürftigen Spannungen hervor. Für die weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter Ziff. 5.3.1 und 5.3.2 Bezug genommen. Im Übrigen sind die durch notwendige und gemäß § 12 BauNVO zulässigen Parkplätze hervorgerufenen Verkehrsgeräusche der Nachbarschaft grundsätzlich zumutbar.

Auch sind die Anforderungen des Gebots der Rücksichtnahme gegenüber den unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngrundstücken erfüllt. Dies wäre nur dann nicht der Fall, wenn die geplante Bebauung eine abriegelnde oder erdrückende Wirkung auf die bestehenden

ENTWURF

Wohngebäude hätte, quasi das Gefühl des Eingemauertseins vermittelt. Angesichts der Höhe der drei geplanten Mehrfamilienwohngebäude und der geplanten Reihenhäuser und ihrer Entfernung zu den bestehenden Wohngebäuden kann hiervon keine Rede sein. Da die beabsichtigte Bebauung auch die Anforderungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO erfüllt, ist bezüglich der Belange Belichtung, Besonnung und Belüftung auch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt. Allein durch die Anzahl von Wohneinheiten kann das Rücksichtnahmegebot ohnehin nicht verletzt werden.

Die Erschließung des Vorhabens i.S.d. § 34 BauGB ist gesichert. Wie sich aus dem Verkehrsgutachten der PB-Consult GmbH ergibt, kann das vorhabenbedingte zusätzliche Straßenverkehrsaufkommen über die bestehenden öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

Schließlich sind bei den beabsichtigten Vorhaben gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Das Zulässigkeitserfordernis gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB verlangt nur eine bestimmte Mindestanforderung. Denn nur damit wird berücksichtigt, dass ein Vorhaben, das sich im Sinne des Satzes 1 einfügt, auf eine vorhandene Situation trifft, sodass die Maßstäbe nicht aus den Regeln der Neuplanung (z. B.: DIN 18005) entnommen werden können. Auch durch die Belastung eines Baugrundstückes insbesondere durch Verkehrslärm, der die gemäß § 41 Abs. 1, § 43 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG und den Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung bestimmte Zumutbarkeitsschwelle überschreitet, folgt demnach nicht, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 BauGB nicht gewahrt sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, das Grundstücke, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB liegen, grundsätzlich auch baulich nutzbar sind. Die Anforderungen des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind bei Verkehrslärmimmissionen erst dann nicht mehr erfüllt, wenn erhebliche städtebauliche Missstände auftreten und die Verkehrslärmimmissionen einen Umfang annehmen, der „nicht allzu weit unterhalb der Grenze zur Polizeigefahr“ angesetzt ist. Hiernach ist planungsrechtlich ein Lärmpegel von 62 dB(A) mit teilweise auftretenden Lärm mit Werten über 80 dB(A) noch zumutbar. Wie sich aus der schalltechnischen Untersuchung IBAS, Bericht-Nr. 15.8156-b01 vom 26.08.2015 ergibt, sind diese Anforderungen erfüllt. Die aktive Schallschutzmaßnahme der schallabschirmenden Garagenanlage an der Bahnlinie bewirkt einen effektiven Schallschutz. Dieser wird ergänzt durch die üblichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden.

ENTWURF

Das Vorhaben ist deshalb planungsrechtlich grundsätzlich gemäß § 34 BauGB zulässig und damit genehmigungsfähig. Diese Auffassung hat auch die zuständige Bauaufsichtsbehörde, LRA Nürnberger Land, in der Vorabstimmung vertreten.

5.3 Auswirkung des beabsichtigten Vorhabens auf die Belange der Bewohner in der Umgebung

5.3.1 Verkehrliche Auswirkungen

Um die verkehrlichen Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens beurteilen zu können, hat die Stadt Lauf die PB-Consult GmbH beauftragt, das von dem geplanten Vorhaben zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen zu ermitteln (Szenario 2). Ergebnis: In der Spitzenstunde morgens ist ein Quellverkehr von 25 Fahrzeugen und ein Zielverkehr von 2 Fahrzeugen, in der Spitzenstunde nachmittags ist ein Quellverkehrsaufkommen von 12 Fahrzeugen und ein Zielverkehrsaufkommen von 24 Fahrzeugen ermittelt. Ein Vergleich mit dem Verkehrsaufkommen resultierend aus der bisherigen Nutzung als Altersheim und der künftigen Wohnnutzung führt zu dem Fazit, dass die Veränderungen in der Verkehrsmenge keine Änderung des Straßenraumes erfordern und der zusätzliche Verkehr an den Knotenpunkten abgewickelt werden kann. Die verkehrliche Auswirkung des beabsichtigten Vorhabens auf die Anlieger der öffentlichen Straßen ist deshalb zumutbar.

5.3.2 Schalltechnische Auswirkungen

Um die schalltechnischen Auswirkungen, d. h. die Verkehrslärmimmissionen, welche durch das beabsichtigte Vorhaben an den bestehenden Wohngebäuden entstehen können, beurteilen zu können, hat die Stadt Lauf IBAS mit der entsprechenden schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Unter dem Szenario 3, geplante Wohnbebauung, wurden dabei die Beurteilungspegel tags/nachts dB(A) an den Immissionsorten IO 1, IO 2, IO 3 und IO 4 ermittelt. Die Beurteilungspegel resultierend aus dem Verkehr auf den bestehenden Verkehrswegen und dem planinduzierten Verkehr, also aus dem Gesamtverkehr, ergeben 52/49 dB(A), 52/48 dB(A), 52/48 dB(A) und 52/47 dB(A). Der Vergleich des Szenario 3 (geplante Wohnbebauung) mit dem Szenario 1 (Nutzung als Altersheim) ergibt, dass bei der geplanten Wohnbebauung durchgängig mit Beurteilungspegeln zu rechnen ist, die um 2 bis 3 dB(A) geringer sind als bei der zuletzt genehmigten Nutzung als Altersheim. Der Grund hierfür ist, dass die bestehenden Wohngebäude durch die geplante schallabschirmende Garagenanlage und die geplanten Wohngebäude von den Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie Nürnberg-Schirnding besser abgeschirmt werden, als durch die Altersheim-Gebäude. Durch die geplante Neubebauung wird deshalb an den bestehenden Wohngebäuden eine Verbesserung der Verkehrslärmsituation eintreten.

ENTWURF

5.3.3 Auswirkungen auf sonstige Belange

Die Belange der Bewohner der bestehenden Bebauung im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert. Durch die Neubebauung ändert sich jedoch für die Anwohner das bislang gewohnte Straßenbild. Es wird durch die neuen Gebäude verändert, bisher bestehende Freiflächen zwischen der Galgenbühlstraße und dem bestehenden Altersheim-Gebäuden werden bebaut. Die straßenbildprägende Baumreihe im nordöstlichen Teil der Baugrundstücke soll jedoch weitgehend erhalten bleiben.

5.4 Abwägung

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ergibt, dass die Belange, die für eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 und des Tekturplanes Nr. 1 sprechen, mit der Folge, dass das geplante Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und realisiert wird, die Belange überwiegen, die gegen eine Teilaufhebung oder für eine Reduzierung der geplanten Bebauung und eine dementsprechende Planung sprechen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 4 BauGB sind dabei folgende Belange zu berücksichtigen: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung. Zu berücksichtigen ist ferner die Erneuerung, die Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile. Ergänzend bestimmt § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die planende Gemeinde kann dabei ein im BauGB vorgesehenes Verfahren wählen, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Diese gesetzlichen Vorgaben gelten auch für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

Das beabsichtigte Vorhaben mit der Schaffung von max. 25 Wohneinheiten in drei verbundenen Mehrfamilienwohngebäuden und 40 Einfamilienhäuser in der Form von Reihenhäuser dient dazu, den in der Stadt Lauf nach wie vor gegebenen Wohnraumbedarf, insbesondere auch für junge Familien, durch entsprechenden Wohnraum zu decken. Dies gilt umso mehr, als

ENTWURF

vergleichbare Bauflächen in Lauf derzeit und auf absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen. Da bei der Schaffung von Wohnraum mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, und zuerst die Möglichkeiten der Innenentwicklung, also der Entwicklung bereits bebauter Gebiete, genutzt werden sollen, entspricht es den gesetzlichen Vorgaben, wenn die Realisierung des geplanten Wohnbauvorhabens auf den bereits teilweise bebauten Grundstücken ermöglicht wird. Eine Nachverdichtung ist vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht.

Die Schaffung von neuem zusätzlichen Wohnraum zum jetzigen Zeitpunkt und an dieser Stelle bietet sich an, da die bislang genehmigte Nutzung des Altersheims endgültig aufgegeben wurde und auch die kurze Zwischennutzung als Asylbewerberunterkunft spätestens Ende März 2016 vollständig eingestellt wird.

Für die Teilaufhebung spricht ferner, dass dadurch den Interessen des Käufers Rechnung getragen wird, sein Grundstück nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften bebauen zu können, nachdem die bisherige Nutzung endgültig aufgegeben wurde.

Da das beabsichtigte Vorhaben gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig ist, erfüllt es die gesetzlichen Voraussetzungen, die der Gesetzgeber auch unter Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer der umliegenden Grundstücke vorgegeben hat.

Durch das Verkehrsgutachten ist erwiesen, dass die entstehenden Veränderungen in der Verkehrsmenge keine Änderung des Straßenraumes erfordern und der zusätzliche Verkehr an den Knotenpunkten abgewickelt werden kann. Die durch das beabsichtigte Vorhaben hervorgerufene Veränderung der Verkehrsmenge ist deshalb den Anliegern der Galgenbühlstraße und den Anliegern der angrenzenden Straßen zumutbar.

In schalltechnischer Hinsicht bewirkt die geplante Neubebauung im Vergleich zu der derzeit bestehenden Bebauung des Altersheimes, dass trotz dieser zumutbaren Verkehrszunahme durch das beabsichtigte Vorhaben eine deutliche Verbesserung der Verkehrslärmimmissionen an den bestehenden Wohngebäuden erreicht wird. Grund hierfür ist die bessere schallabschirmende Wirkung der an der Bahnlinie geplanten Grenzgarage und der künftigen Wohngebäude im Vergleich zu dem Altersheim-Gebäude. Beim Verkehrslärm tritt sonach eine deutliche Verbesserung der Situation ein.

ENTWURF

Gegen die Zulassung der geplanten Bebauung und die angestrebte Nachverdichtung könnte aus Sicht der Bewohner der bestehenden Wohngebäude sprechen, dass die neuen Wohngebäude den bestehenden Wohngebäuden näher rücken werden, als das jetzt bestehende Altersheim. Die bislang begrünten Freiflächen werden reduziert. Die beiden geplanten Wohngebäude sind jedoch um ca. 38 m kürzer und um bis zu 4 m niedriger als die bestehenden Altersheim-Gebäude. Zwar liegen die geplanten Mehrfamilienwohngebäude näher an den bestehenden Wohngebäuden, der Abstand ist jedoch ausreichend und entspricht in etwa dem derzeit festgesetzten Baufenster. Die Anforderungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften werden nach wie vor erfüllt. Den Belangen der Besonnung, Belichtung und Belüftung der bestehenden Wohngebäude wird damit nach wie vor vollumfänglich Rechnung getragen. Die im nordöstlichen Teil der Baugrundstücke vorhandene Baumreihe soll weitgehend erhalten bleiben. Die mit der Neubebauung einhergehende Veränderung der bestehenden Situation für die Bewohner der bestehenden Wohngebäude besteht damit vor allem in der Veränderung des gewohnten Straßenbildes. Die daraus resultierende Beeinträchtigung für die Anwohner ist weniger gewichtig, als die Schaffung von Wohnraum für bis zu 65 Familien.

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht dem Planungswillen der Stadt Lauf. Sie macht deshalb von ihrer Planungshohheit dergestalt Gebrauch, dass sie sich darauf beschränkt, die derzeit bestehenden Festsetzungen aufzuheben, um so die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu schaffen. Einer Planung durch positive Festsetzungen hierfür bedarf es deshalb nicht.

Mit der Veräußerung des Areals hat die Stadt Lauf die Kontrolle über das Bauvorhaben nicht aus der Hand gegeben, sondern lediglich die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Vorhabens geschaffen, welches dem Planungswillen der Stadt Lauf entspricht. Hierbei geht es nicht ausschließlich um die privaten Belange des Grundstückskäufers, sondern um die Allgemeinbelange, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen, die Anforderungen an das kostensparende Bauen zu erfüllen und schließlich darum, die gesetzlichen Vorgaben in § 1a BauGB zu erfüllen. Hiernach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

ENTWURF

Innenentwicklung zu nutzen. All diesen öffentlichen Belangen trägt das beabsichtigte Vorhaben Rechnung.

Im Rahmen der Planung war auch die Belange der Nachbarn zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Deshalb wurden die Auswirkungen des beabsichtigten Vorhabens auf die benachbarten und umliegenden Wohngebäude und deren Nutzung eingehend untersucht mit dem Ergebnis, dass insbesondere die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen zumutbar sind. Deshalb hat sich die Stadt Lauf dafür entschieden, die Schaffung neuen Wohnraums und damit die Nachverdichtungen im beabsichtigten Umfang zu ermöglichen.
In die Abwägung waren schließlich auch die Belange des bisherigen Grundstückseigentümers und Verkäufers einzustellen. Hiernach ist eine Wiederaufnahme der bislang genehmigten Nutzung als Altersheim nicht zu erwarten. Die Bausubstanz ist alt. Die derzeit ausgeübte Nutzung als Unterkunft für Asylbewerber ist zeitlich befristet. Daher wurden die Grundstücke verkauft. Es liegt deshalb auch im Interesse des bisherigen Eigentümers und Verkäufers, die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des vom Käufer beabsichtigten Vorhabens zu schaffen, damit der Verkäufer den Kaufpreis erhält.

6. Umweltbericht/Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Umweltbelange

§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatschG bestimmt ergänzend, dass die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatschG über die Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft und die Erforderlichkeit und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden sind. Dessen ungeachtet ist im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu den wesentlichen, durch das Vorhaben berührten Belangen folgendes auszuführen.

6.2.1 Boden

Auf den Baugrundstücken liegen schädliche Bodenveränderungen i.S.d. Bundesbodenschutzgesetzes nicht vor. Gemäß Bodengutachten vom 26.11.2014 ist eine

ENTWURF

Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Für die Einzelheiten wird Bezug genommen auf den orientierenden geotechnischen Bericht (Voruntersuchung) des Merkl & Merkl Ingenieurbüros, Auftrags-Nr. 5528-G, vom 26.11.2014 (**Anlage 4**).

6.2.2 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand steht der geplanten Bebauung nicht entgegen.

6.2.3 Tiere/Pflanzen

Durch das Büro für ökologische Studien GdbR, Oberkonnersreuther Straße 6a, 95448 Bayreuth, wurde eine Erheblichkeitsabschätzung zu artenschutzrechtlichen Belangen vorgenommen. Sie führt zum gutachterlichen Fazit, dass der geplante Abriss des bestehenden Gebäudes an der Galgenbühlstraße in Lauf und die Rodung des umgebenen Baumbestandes nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artschutzrechts nach § 44 BNatschG führen, wenn CEF-Maßnahmen durchgeführt werden (Aufhängen von je zwei Fledermaus- und Vogelnistkästen, für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse und Vögel). In und an den Gebäuden waren weder Hinweise auf Nester von Gebäude bewohnenden saP relevanten Vogelarten, noch auf Quartiere von Fledermausarten ermittelt worden. Eine intensive Absuche aller Fassaden, Dachgesimse und Wandverkleidungen, Fenster sowie die abendliche Ausflugbeobachtung ergaben keinerlei Hinweise, die auf eine Nutzung des Gebäudes als „Fortpflanzungsstätte“ im Sinne des Artenschutzrechts hindeuten könnten.

Bäume mit Baumhöhlen, die Sommer-Quartier für Fledermäuse oder Nisthöhle für Vogelarten sein könnten, wurden im Umfang von zwei Baumhöhlen ermittelt. CEF-Maßnahmen sind daher für diese potenziellen Fortpflanzungsstätten erforderlich. Die auf dem Gelände nachgewiesenen Vogelarten (z. B.: Amsel, Buchfink, Kohl- und Blaumeise, nahrungssuchende Elster und Stare, Haussperling) sind nicht saP relevant.

Vorkommen weiterer saP relevanter Pflanzen- und Tierarten konnten nicht ermittelt werden und sind aufgrund der Nutzung, der Vegetation und Raumstrukturen auch nicht zu erwarten, aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen. Für diese sonstigen saP relevanten Tier- und Pflanzenarten bietet die Fläche kein Habitatpotenzial.

Weitergehende Untersuchungen oder artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht erforderlich (**Anlage 5**).

Der vorhandene Baumbestand wurde erhoben. Die Reihenhäuser im nordöstlichen Teil werden in der Planung einige Meter nach Süden verschoben, um – nach Absprache mit dem saP-

ENTWURF

Gutachter – die bestehende Baumreihe ins Konzept zu integrieren und auch weitestgehend zu erhalten. Dieser Grünstreifen bildet nicht nur einen ökologischen Puffer zwischen der Stellplatzreihe und dem geplanten Wohnquartier, sondern hat auch positive Wirkung für die bestehende Bebauung im Norden und Osten. Alle anderen Bäume werden, soweit erforderlich gerodet. Bei der Rodung ist das bundesgesetzlich geregelte Verbot in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG zu beachten, wonach Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen.

6.2.4 Klima

Durch die beabsichtigte Bebauung ist nicht zu erwarten, dass sich die klimatischen Verhältnisse wesentlich ändern. Wie bei jeder Bebauung wird es zwar zur Veränderung der Windströmungsverhältnisse und zu einer Änderung der Temperaturverhältnisse kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch räumlich eng begrenzt als auch geringfügig.

6.3 Abwägung

Bei der Realisierung des beabsichtigten Vorhabens kommt es zu einer höheren Versiegelung des Bodens. Da jedoch der Boden schon bisher keine Versickerungseigenschaften aufweist, tritt keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts bei der Realisierung der beabsichtigten Vorhabens ein. Die höhere Versiegelung ist im Vergleich zur Schaffung von neuem Wohnraum weniger gewichtig. Bei der Realisierung des beabsichtigten Vorhabens werden naturschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt, wenn die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen vorher realisiert werden. Entsprechendes kann vertraglich oder im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden. Durch die Bebauung der bislang nicht bebauten Freiflächen werden begrünte Freiflächen und nicht geschützte Tierarten beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist weniger gewichtig als die Schaffung von Wohnraum, insbesondere für junge Familien. Gleiches gilt für die geringfügigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse.

7. Bestandteile der Begründung

Wesentliche Bestandteile dieser Begründung sind:

7.1 Verkehrsuntersuchung Lauf Galgenbühl, PB-Consult GmbH, Am Plärrer 12, 90429 Nürnberg, letzte bearbeitete Version vom 17.07.2015.

ENTWURF

7.2 Neubau von Wohnhäusern, Galgenbühlstraße, Lauf an der Pegnitz, Schalltechnische Untersuchungen zu Verkehrslärmeinwirkungen, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, Bericht-Nr. 15.8156-b01, vom 26.08.2015

7.3 Plan „Bebauungskonzept“ vom 25.08.2015

7.4 Orientierender Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung) des Merkl & Merkl Ingenieurbüros, Auftrags-Nr. 5528-G, vom 26.11.2014

7.5 Erheblichkeitsabschätzung zu artenrechtlichen Belangen, Bauvorhaben Galgenbühlstraße Stadt Lauf an der Pegnitz, Büro für ökologische Studien GdbR, Oberkonnersreuther Straße 6a, 95448 Bayreuth, Dipl.-Biologe Dr. Helmuth Schlumprecht vom 18.05.2015.

7.6 Erschütterungstechnische Untersuchung IBAS, Bericht-Nr. 15.8156-b02 vom 14.08.2015

ENTWURF