

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/023/2016

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	19.04.2016	öffentlich

### **Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 6 "Eschenauer Straße - Nordring" Änderung durch Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 und des Tekturplans Nr. 1**

**-Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**-Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Eschenauer Straße –Nordring“ durch Teilaufhebung im Bereich des ehem. Altenheims in der Galgenbühlstraße wurde in der Zeit vom 12.11.2015 bis zum 15.12.2015 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Auslegung erfolgte mit den Unterlagen, die dem Stadtratsbeschluss vom 29.10.2015 zugrunde lagen.

Während der Auslegungsfrist wurden Stellungnahmen vorgebracht von:

1. Rechtsanwälte Wiedemann, Dr. Bronnenmeyer, Dr. Zeug, Datzer, Nürnberg
2. Rechtsanwälte Graml & Kollegen, Regensburg

Die Einwendungen und die Stellungnahme der Verwaltung hierzu sind in Anlage 1 zur Arbeitsunterlage dargestellt.

Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.11.2015 aufgefordert, ihre Stellungnahmen zum Entwurf bis zum 15.12.2015 abzugeben.

Die eingegangenen Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind in Anlage 2 beigefügt.

Die in den Stellungnahmen und in der Begründung angeführten Fachgutachten sind im Ratsinformationssystem einsehbar.

Mittlerweile wurde vom Käufer des Grundstücks ein alternatives Planungskonzept eingebracht. Dieses Konzept ist in der Begründung zum Teilaufhebungsplan berücksichtigt worden. Aufgrund dieser Änderung und verschiedener weiterer Ergänzungen des Begründungsentwurfs ist der Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 6 – Änderung durch Teilaufhebung – in der Fassung vom 19.04.2016 erneut öffentlich auszulegen, wobei die Auslegungsfrist auf zwei Wochen verkürzt werden kann.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls noch einmal zu beteiligen.

## Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Äußerungen zur Planung vorgebracht wurden von
  1. Rechtsanwälte Wiedemann, Dr. Bronnenmeyer, Dr. Zeug, Datzner, Nürnberg
  2. Rechtsanwälte Graml & Kollegen, Regensburg

Die vorgebrachten Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf die ausführliche Stellungnahme der Verwaltung zu den Äußerungen wird Bezug genommen. Die Stellungnahme ist dem Beschluss beigelegt.

Eine Änderung des Entwurfs des Tekturplans Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 6 "Eschenauer Straße - Nordring" - Änderung durch Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 und des Tekturplans Nr. 1 – ist nicht veranlasst.

2. Es wird festgestellt, dass bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Einwände vorgebracht wurden bzw. keine Äußerungen eingegangen sind von

Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg

Staatl. Bauamt Nürnberg

Städt. Werke Lauf GmbH

GVL Gasversorgung Lauf GmbH

Deutsche Post Immobilienservice GmbH

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Bisping & Bisping GmbH & Co. KG, Lauf

Polizeiinspektion Lauf

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg, Außenstelle Hersbruck

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München

Zu den bei der der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen zur Planung wird festgestellt:

### Landratsamt Nürnberger Land

Die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB auch bei einer Teilaufhebung eines Bebauungsplans anzuwenden, wurde noch einmal geprüft. 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 BauGB als sogenanntes „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden. Der räumliche Geltungsbereich bzw. räumliche Umgriff des Bebauungsplans wird geändert. Die Teilaufhebung hat auch eine Aufhebung der Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung "Fläche für den Gemeinbedarf Altersheim" zur Folge. Dennoch werden die Grundzüge der Planung durch die Teilaufhebung nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 6 hat einen Geltungsbereich von ca. 24 ha, wovon ca. 18 ha auf reine Baugrundstücksflächen entfallen. Weitaus überwiegend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet der Art der Nutzung nach festgesetzt und auch so tatsächlich bebaut. Gegenstand des vorliegenden Bereichs der Teilaufhebung ist lediglich ein im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 geringfügiges Areal, für welches bereits bisher eine wohnähnliche Nutzung festgesetzt war. Unter diesen Umständen kann von einer Änderung des Bebauungsplans, durch die die Grundzüge der Planung berührt werden, nicht die Rede sein. Durch die Anwendung der planungsrechtlichen Vorschrift des § 34 BauGB nach wirksamer Teilaufhebung in diesem Bereich wird sich die Nutzung auch nach der Art

und nach der näheren Umgebung zu orientieren haben. Der Art der Nutzung nach werden damit keine Konflikte ausgelöst, die nicht im Genehmigungsverfahren gelöst werden könnten. Durch eine wirksame teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 greift der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB ein, der dann anzuwenden ist. 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 2000-Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt, da ein solches Gebiet nicht betroffen ist.

In der Begründung wurde klargestellt, dass es sich bei der Änderung um eine Teilaufhebung des Geltungsbereichs und nicht um die Aufhebung einzelner Festsetzungen handelt.

Wie vor erläutert, handelt es sich bei der Fläche der Teilaufhebung um einen im Verhältnis zur Größe des Gesamtbebauungsplans untergeordneten Bereich. Die Aufhebung des Gesamtbebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich und derzeit auch nicht vorgesehen.

Die Stellungnahmen des technischen Umweltschutzes, der Unteren Naturschutzbehörde und der Bodenschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Kampfmittelfreigabe ist ein Hinweis im Baugenehmigungsverfahren zu geben. Eine Festsetzung der Sichtdreiecke ist nicht möglich, da in diesem Bereich der Bebauungsplan aufgehoben wird und im Bereich der Teilaufhebung keine Neuplanung erfolgt.

#### Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Nachdem der Bebauungsplan im Geltungsbereich des Tekturplans aufgehoben wird, ist eine Aufnahme von Festsetzungen oder Hinweisen nicht möglich. Fragen des Bodenschutzes sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Nachdem der Bebauungsplan im Geltungsbereich des Tekturplans aufgehoben wird, ist jedoch eine Aufnahme von Festsetzungen nicht möglich. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird jedoch im Rahmen von Erschließungs- oder Straßenausbaumaßnahmen beteiligt.

#### Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg

Nachdem der Bebauungsplan im Geltungsbereich des Tekturplans aufgehoben wird, ist eine Aufnahme von Festsetzungen oder Hinweisen nicht möglich.

#### DB Services Immobilien GmbH

Der Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des Tekturplans aufgehoben, eine Aufnahme von Festsetzungen ist nicht möglich. Die DB wird jedoch bei den konkreten Bauvorhaben als Nachbar beteiligt und kann dann ihre Auflagen und Hinweise vortragen.

#### Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Die Äußerungen des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. werden zur Kenntnis genommen.

Allgemeines:

Die Stadt Lauf besitzt keine Baumschutzverordnung. Nachdem der Bebauungsplan aufgehoben wird, besteht keine rechtliche Möglichkeit, den Erhalt bestimmter Bäume

zu erzwingen.

Die verdichtete Bebauung in diesem Bereich wird von der Stadt Lauf gewünscht. Es können auch bei einer dichteren Bebauung einzelne Bäume erhalten werden. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze hat nach der rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften wie z.B. der Nachweis erforderlicher Kinderspielplätze sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Stellungnahme des Schallgutachters:

„Die im IBAS-Bericht Nr. 15.8156-b03a, vom 26.08.2015, dokumentierten Schallausbreitungsberechnungen erfolgten nach den einschlägigen Richtlinien, so für den Straßenverkehr nach den RLS-90 und für den Schienenverkehr nach der Schall 03. Es wurden alle für die Berechnungen relevanten Gegebenheiten (Lage und Form der Schallquellen, Immissionsorte, reflektierende / abschirmende Gebäudefassaden, usw.) in den Rechner eingegeben. Insgesamt wird somit ein Modell der zu betrachtenden Wirklichkeit dargestellt. Es wurde das anerkannte und qualitätsgesicherte Schallausbreitungsberechnungsprogramm Cadna 1 verwendet. Somit sind sämtliche die Schallausbreitung beeinflussenden Faktoren (Abschirmung, Beugung, Reflektion) entsprechend den geltenden Normen und Richtlinien berücksichtigt.

Wie im vorgenannten Bericht unter der Ziffer 6 beschrieben, wurde die geplante Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,75 m in hochabsorbierender Ausführung angesetzt. Durch diese hochabsorbierende Gestaltung der Lärmschutzwand kann eine Pegelerhöhung an der gegenüber liegenden Bestandsbebauung durch Reflektionen ausgeschlossen werden. Eine Erhöhung der Schallpegel in diesem Bereich wäre allenfalls zu erwarten, wenn die Lärmschutzwand schallhart ausgeführt würde.

Grundlage für die Verkehrslärberechnungen sind die Ergebnisse der aktuellen Verkehrszählung durch das Büro PB Consult sowie die ebenfalls von PB Consult vorgelegte Verkehrsprognose vom 17.07.2015. Sämtliche angegebenen Verkehrszahlen sind Bestandteil der schalltechnischen Untersuchungen.

Die geforderten Lärmschutzelemente sind eingeplant, die Lärmschutzwand wird hochabsorbierend ausgeführt (siehe oben).“

Die Stadt Lauf macht sich die Ausführungen von IBAS zu Eigen.

Stellungnahme des Verkehrsgutachters:

„Im Unterkapitel Lärm wird die Verkehrserzeugung angezweifelt. Die Verkehrserzeugung unterliegt einer wissenschaftlichen Ermittlung, die sich auf empirisch ermittelte Spitzenstundenanteile bezieht. Die zugrunde gelegte Anzahl an Wegen pro Einwohner / Tag wurde mit 4 bereits hoch angesetzt (S.12 im Gutachten), was dem zu erwartendem hohen Anteil an mobilen Bevölkerungsgruppen in Neubaugebieten (jüngere Bevölkerungsgruppen) Rechnung trägt. Des Weiteren sind die MIV-Werte basierend auf einer Haushaltsbefragung von Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH angesetzt worden. Die darin empirisch ermittelten Werte mit einem MIV-Anteil von 65 % (54% Selbstfahrer, 11 % Mitfahrer) entsprechen den gegebenen Voraussetzungen. Durch moderne Arbeitszeiten mit Gleizeit und unterschiedlichen Arbeitszeiten verlassen die Bewohner morgens das Wohngebiet über einen längeren Zeitraum hinweg. Analog dazu verhält es sich abends, wo sich das ganze durch Freizeitaktivitäten und unterschiedliche Arbeitszeitlängen noch über einen breiteren Zeitraum verteilt als morgens. Berufspendler, die einen entscheidenden Anteil an den Spitzenstunden haben, haben zudem durch den nahe gelegenen Bahnhof eine Alternative zum Kfz.“

Die Stadt Lauf macht sich die Ausführungen von PB Consult zu Eigen.

Stellungnahme des Bodengutachters:

Eine Versickerung gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist aufgrund der im Planungsgebiet anstehenden nur sehr gering wasserdurchlässigen Tone ( $k_f < 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ ) nicht

möglich.

Die Stadt Lauf macht sich die Ausführungen des IB Merkl & Merkl zu Eigen.

Eine Änderung des Entwurfs des Tekturplans Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 6 "Eschenauer Straße - Nordring" - Änderung durch Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 und des Tekturplans Nr. 1 – ist nicht veranlasst. Die Forderungen des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. können nicht berücksichtigt werden.

Herrn Kreisbrandrat Norbert Thiel

Nachdem der Bebauungsplan im Geltungsbereich des Tekturplans aufgehoben wird, ist eine Aufnahme von Festsetzungen oder Hinweisen nicht möglich. Fragen des Brandschutzes sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

3. Der Entwurf des Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 6 "Eschenauer Straße - Nordring" - Änderung durch Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 und des Tekturplans Nr. 1 – in der Fassung der letzten Änderung vom 19.04.2016 wird beschlussmäßig gebilligt.
4. Im weiteren Verfahrensablauf sind die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Auslegungsfrist wird nach § 4a Abs. 3 auf zwei Wochen verkürzt.

Lauf a.d. Pegnitz, 12.04.2016  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5  
i.A.

Mayer