Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/033/2016

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	14.06.2016	öffentlich

BV-Nr. 117/16 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von acht Einfamilienhäusern und 27 Reihenhäusern auf dem Areal Galgenbühl, Galgenbühlstraße

Basierend auf der Beschlussfassung über die erneute öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Änderung durch Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 „Eschenauer Straße – Nordring“ und des Satzungsbeschlusses kann die Bebauung des Areals Galgenbühl auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nach In Krafttreten der Tektur durchgeführt werden.

Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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 Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach der aktuellen Planung sollen auf dem Areal mit einer Fläche von 9.369 m² acht Einfamilienhäuser und 27 Reihenhäuser entstehen.

Das Baufeld für Einfamilienhäuser befindet sich im unteren, nordwestlichen Grundstücksbereich. Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 367 m² und 539 m². Sie sind durch zwei Doppelgaragen mit einer Grundfläche von 6 m x 7 m verbunden. Die Gebäude verfügen über eine Grundfläche von 80 m². Die GRZ beträgt somit zwischen 0,15 und 0,28.

Im Baufeld 2 befinden sich zwei freistehende Einzelhäuser, Grundfläche 10 m x 7 m. Grundstücksflächen 382 m² und 447 m², GRZ 0,16 und 0,18.

Im Baufeld 3 entstehen fünf Reihenhauszeilen mit Flachdächern unterschiedlicher Breite mit 4,90 m, 5,20 m, 5,30 m, 5,50 m, 6 m und ein Reiheneckhaus mit 9,50 m. Die Grundstückstiefe beträgt zwischen ca. 18 m und 20 m.

<u>Stellplatznachweis</u>
Der Nachweis der notwendigen Stellplätze hat nach der rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung der Stadt Lauf zu erfolgen.

Auf dem Areal werden 33 Garagenstellplätze und 21 Stellplätze für die Reihenhausbebauung nachgewiesen. Die Einzelhäuser verfügen über 16 Doppelgaragenstellplätze. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

<u>Erschließung</u>
Die Zu- und Abfahrten erfolgen für das nördliche Baufeld 1, Baufeld 2 und Baufeld 3 über die Galgenbühlstraße.

Die Zu- und Abfahrt der südwestlichen Einzelhäuser im Baufeld 1 erfolgt über den für den

öffentlichen Verkehr gewidmeten Abzweig von der Galgenbühlstraße (FlNr. 1428/2), verfügt über keinen Wendehammer und nur eine geringe Ausbaubreite. Die Zu- und Abfahrt zu diesen Häusern ist durch den Bauherrn selbst zu regeln.

Ein Teil dieses Weges ist an den Eigentümer des Grundstücks FlNr. 1427 verpachtet. Die Verwaltung prüft derzeit, den Weg einzuziehen und als privaten Wohnweg zu widmen.

Kanalanschlussmöglichkeit
Die Grundstücke 1428/5 und 1431/1 dürfen nicht an den Kanal in der Galgenbühlstraße angeschlossen werden.

Ein Grundstücksanschluss ist nur zur Eschenauer Straße möglich. Bei einem Anschluss an den Schacht N19 122 bestehen keine Einschränkungen in Bezug auf die ableitbaren Wassermengen.

Bei einem Anschluss am Schacht N19 118 darf ein Abfluss aus dem Grundstück von maximal 40/s nicht überschritten werden. Hierzu ist eine ausreichend groß dimensionierte Rückhaltung erforderlich.

Optimal wäre die Beibehaltung des bestehenden Abflusses von 26 l/s.

Schallschutz
Nachdem der Antrag auf Vorbescheid vom ursprünglichen Konzept abweicht, ist das vorhandene Lärmschutzgutachten ggfs. zu überarbeiten. Die Lärmschutzwand ist vor Bezugsfertigstellung zu erstellen.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nachzuweisen und zu gewährleisten.

Folgende Punkte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären:

Landratsamt Nürnberger Land, Bodenschutz:
Die Planungsfläche ist nicht im Altlasterkataster eingetragen. Es liegt keine Information über Kontamination oder schädliche Bodenveränderung vor. Die Planungsfläche befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe an der Bahnstrecke Nürnberg – Schirnding. Zur Kampfmittelfreigabe sind bei Bodeneingriffen die Vorgaben der einschlägigen Richtlinien „Arbeitshilfe Kampfmittelräumung“ des Bundes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis im Baugenehmigungsverfahren ist zu geben.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
Im Bereich des Messpunktes 3 wurden im Rahmen der Baugrunderkundungen erhöhe Phenolkonzentrationen festgestellt. Auf die Ursache, die Einzelparameter und die räumliche Ausdehnung etc. wurde im vorliegenden Baugrundgutachten nicht eingegangen. Die Punkte sind im Zuge der weiteren Untergrunderkundigungen zu klären.

Falls offene Bauwasserhaltungen notwendig werden, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen.

DB Services Immobilien GmbH
wird im Baugenehmigungsverfahren als Nachbar beteiligt und kann Auflagen und Hinweise vortragen. Die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstr. 2, 90443 Nürnberg, ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Der Nachweis eines erforderlichen Kinderspielplatzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Kreisbrandmeister Thiel:
Fragen des Brandschutzes sind ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss erteilt vorbehaltlich des Inkrafttretens der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 „Eschenauer Straße – Nordring“ das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von acht Einzelhäusern und 27 Reihenhäusern und einer Grenzgaragenanlage mit 33 Garagen auf den Grundstücken FlNr. 1391/82, 1391/83, 1428/5, 1428/14, 1428/16, 1428/17 und 1431/1 der Gemarkung Lauf, Galgenbühlstraße.

Folgende Fragen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären bzw. als Hinweis zu geben:

1. Zur Kampfmittelfreigabe sind bei Bodeneingriffen die Vorgaben der einschlägigen Richtlinien „Arbeitshilfe Kampfmittelräumung“ des Bundes zu beachten.
2. Die Ursache der erhöhten Phenolkonzentrationen, die Einzelparameter und die räumliche Ausdehnung sind im Zuge der weiteren Untergrunderkundigungen zu klären.
3. Falls offene Bauwasserhaltungen notwendig werden, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen.
4. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Tiefgaragen und Keller sind baulich gegen eventuell anstehendes Grundwasser zu schützen.
5. Die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg, Eilgutstr. 2, 90443 Nürnberg, ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.
6. Der Nachweis eines erforderlichen Kinderspielplatzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
7. Fragen des Brandschutzes sind ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
8. Mit dem Bauantrag ist eine Entwässerungsplanung einschl. der Berechnung der Abflussmenge und des Rückhaltevolumens vorzulegen.
9. Seitens des Bauherrn ist zu prüfen, ob der Wendehammer hinsichtlich der Müllabfuhrfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist.
10. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen nachgewiesen und gewährleistet sein.

Lauf a.d. Pegnitz, 07.06.2016
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Nürnberger