Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/057/2016

Beratungsfolge	**Termin**	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2017	öffentlich

Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch" - Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen zur Beschlussvorlage:

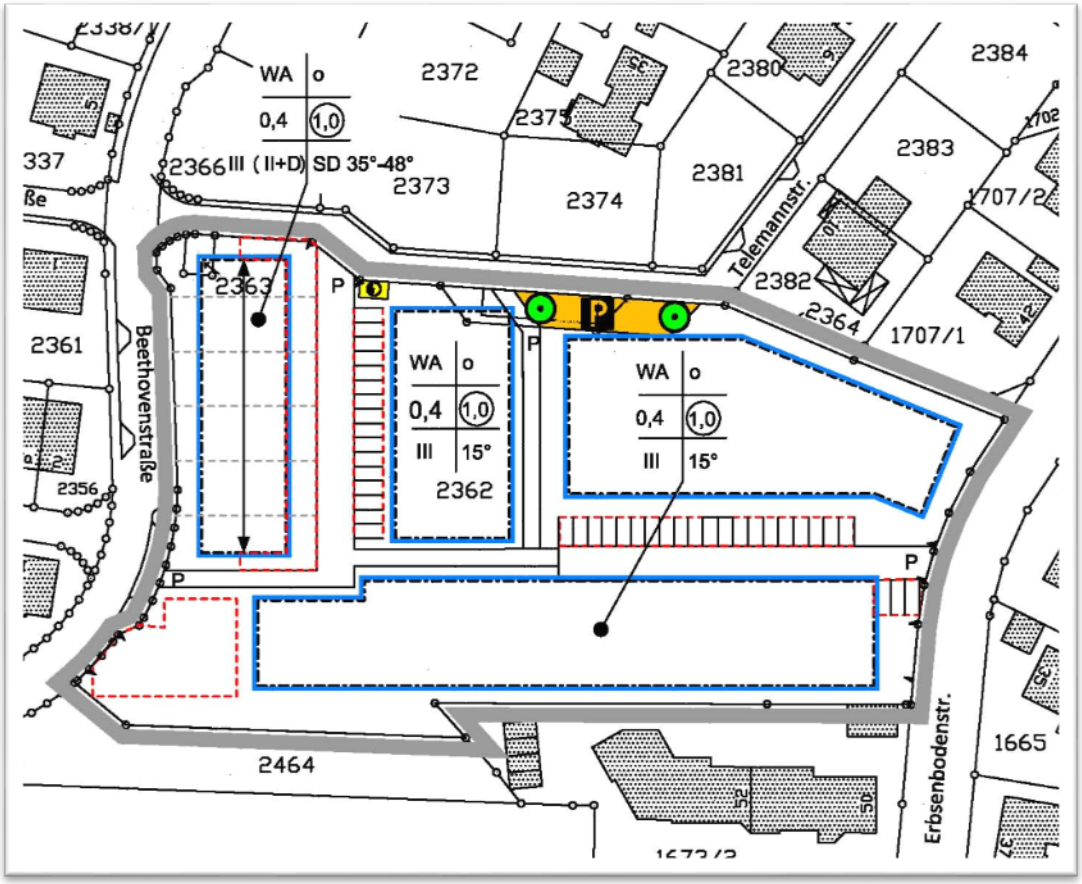
- Anlage 1: öffentliche Auslegung – Stellungnahmen / Beschlussvorschlag
- Anlage 2: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Bebauungsplanentwurf mit Begründung

Anlagen in Session:

- IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth
  Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung vom 26.02.2015
  Aktenvermerk (1) vom 24.02.2016
  Aktenvermerk (3) vom 12.02.2017
  Ergebnisse der Schallimmissionsmessung zum THW-Übungsbetrieb vom 15.12.2016

- PB Consult GmbH, Nürnberg
  Verkehrsgutachten „Am Steinbruch“ vom 15.06.2016
- Gauff GmbH & Co. Engineering KG, Nürnberg
  Kanalisation Stadt Lauf, Variantenuntersuchung, Ergebnisbericht vom 05.08.2016
- Büro für ökologische Studien, Bayreuth
  Artenschutzrechtliche Erheblichkeitsabschätzung/Vorprüfung vom 18.10.2016
- Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH, Nürnberg
  Geotechnischer Bericht vom 26.09.2016
  E-Mail vom 07.12.2016

Im Aufstellungsverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Am Steinbruch“ wurde in der Zeit vom 21.12.2015 bis zum 27.01.2016 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Auslegung erfolgte mit den Unterlagen, die dem Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2015 zugrunde lagen.



Bebauungsplanentwurf vom 08.12.2015

Während der Auslegungsfrist wurden insgesamt 27 Stellungnahmen vorgebracht.

Die Einwendungen und die Stellungnahme der Verwaltung als Beschlussvorschlag 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 liegen ebenfalls der Beschlussvorlage bei und sind im Ratsinformationssystem einsehbar.

Auch aufgrund der vorgebrachten massiven Nachbareinwendungen wurde vom Eigentümer des Grundstücks im April 2016 ein überarbeitetes Planungskonzept eingebracht. Wesentliche Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Konzept waren dabei eine Aufteilung der in

Ost-West-Richtung geplanten bis zu 55 m langen Geschosswohnungsbauten in Einzelbaukörper, eine teilweise Reduzierung von drei auf zwei Geschosse und eine Abtragung der Geländeoberfläche um ca. 1 m.

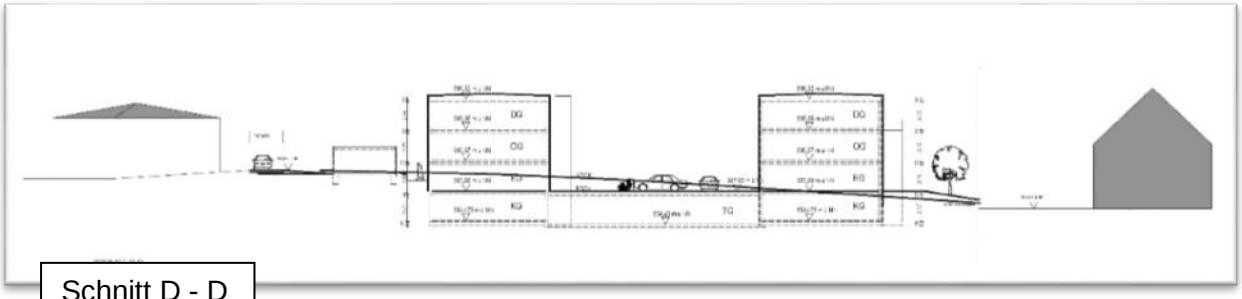
Diese Änderung wurde den Einwendern bei mehreren Informationsveranstaltung im Juli im Rathaus vorgestellt und erörtert. Dabei wurden die schriftlich vorgebrachten Äußerungen im Wesentlichen aufrechterhalten.

Auf Wunsch der Einwender wurde am 21.09.2016 ein Ortstermin vereinbart, bei dem auch Vertreter des Bauherrn sowie Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses anwesend waren. Hierbei wurden die vorgebrachten Einwendungen ausführlich diskutiert.

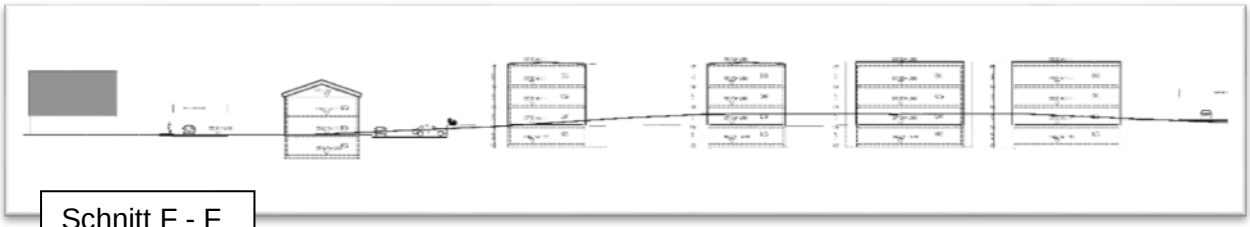
Daraufhin wurden die Entwurfspläne erneut modifiziert. Die Doppelhaushälften an der Beethovenstraße sind nun zweigeschossig mit flachem Satteldach geplant. Die Mehrfamilienhäuser erhalten zur Reduzierung der Gebäudehöhe ein Flachdach statt Walmdach und die Gebäude werden mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses um bis zu 2 m unter das bestehende Geländeniveau bzw. das Niveau der nördlich angrenzenden Verkehrswege abgesenkt.

Weiterhin wurde die Einfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und zur westlichen Tiefgarage von der Telemannstraße in die Beethovenstraße verlegt, sodass die Telemannstraße von zusätzlichen Verkehr weitgehend entlastet wird.

Obwohl rechnerisch die vom Gelände des Technischen Hilfswerks ausgehenden Lärmimmissionen die Richtwerte der DIN 18005 nicht überschreiten, ist zwischen THW und Wohnbaufläche nun die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwall/wandkombination vorgesehen. Diese soll auf dem im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ Grundstück Fl.Nr. 2464 errichtet werden und die Lärmsituation der angrenzenden Wohnbebauung verbessern.

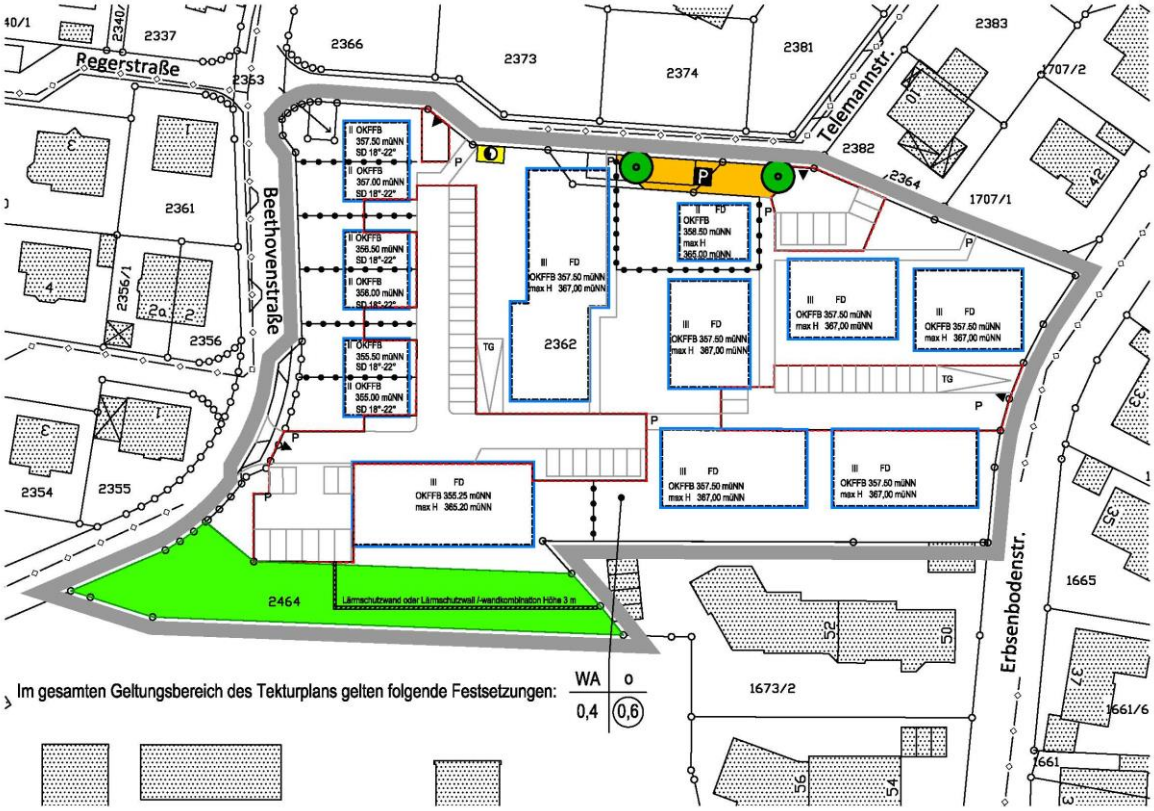


Schnitt D - D



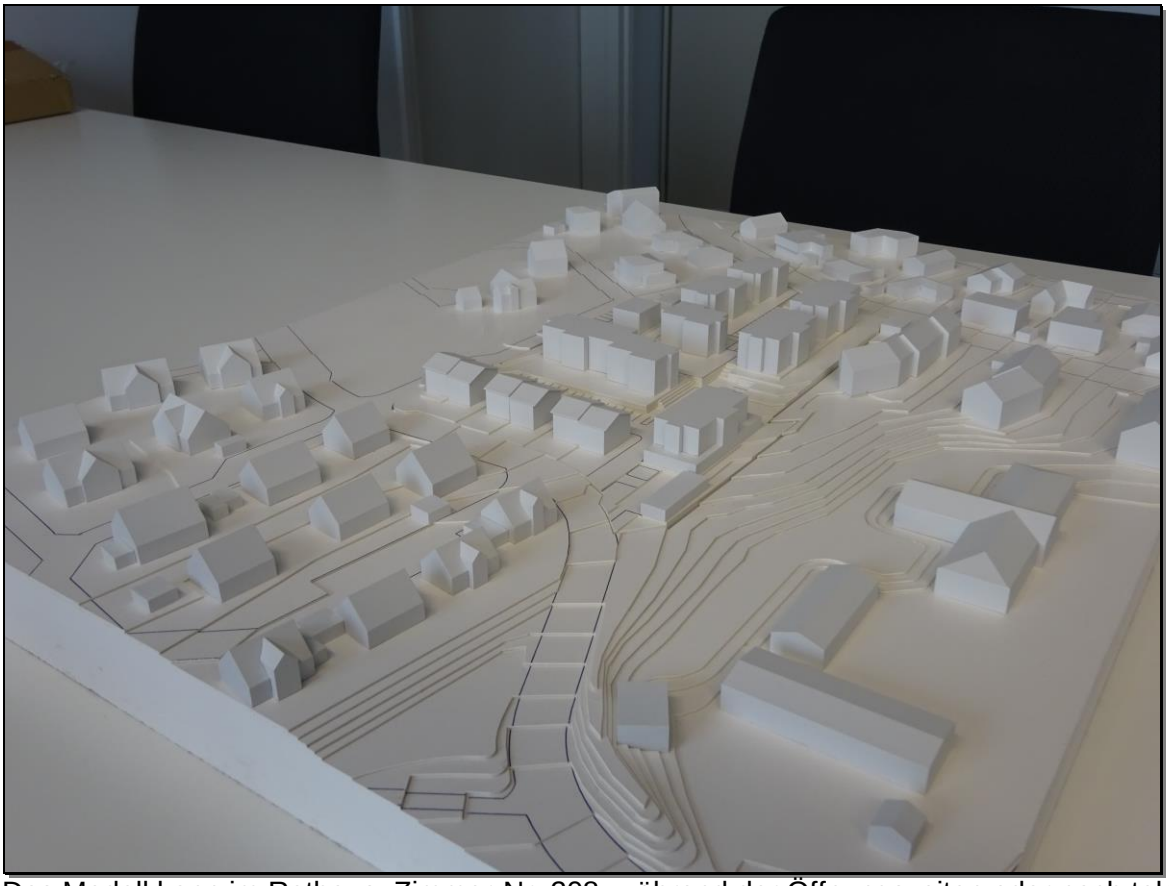
Schnitt F - F

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit der nun vorliegenden Planung die Einwendungen der Anlieger aus städtebaulicher Sicht in vielen Punkten Berücksichtigung finden und durch die erstellten Fachgutachten auch die sonstigen Einwendungen weitgehend entkräftet werden konnten. Deshalb sollte das Tekturplanverfahren mit dem entsprechend der Beschlussfassung abgeänderten Tekturplanentwurfs weitergeführt werden.
Aufgrund der Änderung des Entwurfskonzeptes ist der Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 in der Fassung vom 14.03.2017 erneut öffentlich auszulegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls noch einmal zu beteiligen.



Bebauungsplanentwurf Stand 14.03.2017

Vom Geltungsbereich des Tekturplans und der angrenzenden bestehenden Bebauung wurde ein städtebauliches Modell erstellt, um die Wirkung der geplanten Bebauung anschaulich zu machen.



Das Modell kann im Rathaus, Zimmer-Nr. 208, während der Öffnungszeiten oder nach telefonischer Terminvereinbarung (Tel.Nr. 184 154) eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB insgesamt 27 Äußerungen zur Planung vorgebracht wurden.

   Die vorgebrachten Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
   Auf die ausführliche Stellungnahme der Verwaltung zu den Äußerungen wird Bezug genommen. Die Stellungnahme ist Bestandteil des Beschlusses und dem Beschluss als Anlage beigefügt.

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
   Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
   Städt. Werke Lauf GmbH
   GVL Gasversorgung Lauf 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
   Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg
   Bund Naturschutz OG Lauf

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

   <u>Landratsamt Nürnberger Land</u>

   Die Ausgangsdaten für das Gutachten wurden noch einmal mit dem THW abgestimmt.
   Zusätzlich wurden am Donnerstag, den 15.09.2016, während des wöchentlichen Übungsbetriebs Lärmmessungen vor Ort durchgeführt. Mit diesen Messungen konnte das Ergebnis der Berechnungen bestätigt werden, dass die Verträglichkeit des THW mit der geplanten Wohnbebauung entsprechend den Richtwerten der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ gegeben ist.

   <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u>

   Die Verlegung von Leitungen in den Privatwegen ist mit den künftigen Bauherren abzustimmen.
   Der Hinweis auf die Beachtung der Leitungen der Deutschen Telekom ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits enthalten.

   <u>THW Ortsverband Lauf</u>

   Die schallschutztechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung vom 26.02.2016 wurden von einem zertifizierten Gutachterbüro erstellt. Die Grundlagen wurden mit dem Technischen Hilfswerk noch einmal abgestimmt und auch bestätigt. Zusätzlich wurden am Donnerstag, den 15.09.2016, während des wöchentlichen Übungsbetriebs Lärmmessungen vor Ort durchgeführt. Mit diesen Messungen konnte

das Ergebnis der Berechnungen bestätigt werden, dass die Verträglichkeit des THW mit der geplanten Wohnbebauung entsprechend den Richtwerten der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ gegeben ist. Außerdem wird zwischen THW-Gelände und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine 3 m hohe Schallschutzwand oder Schallschutzwall/-wandkombination vorgesehen.

Herr Kreisbrandrat Norbert Thiel

Die allgemeinen Hinweise zu Feuerwehr-einsatz, Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für die Feuerwehr werden bei der Planung berücksichtigt.

3. Alle nicht unter Punkt 1 und 2 angeführten Einwendungen können nicht berücksichtigt werden.

4. Der Entwurf des Tekturplanes Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch" in der Fassung der letzten Änderung vom 14.03.2017 wird beschlussmäßig gebilligt.

5. Im weiteren Verfahrensablauf sind die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Lauf a.d. Pegnitz, 07.03.2017
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Mayer