

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/068/2017

| Beratungsfolge | Termin | |
|--|------------|------------|
| Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss | 19.09.2017 | öffentlich |

Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 "Am Steinbruch"
- Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB
- Satzungsbeschluss

Anlagen zur Beschlussvorlage:

- Anlage 1: öffentliche Auslegung – Stellungnahme
- Anlage 2: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Bebauungsplan 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 14.02.2017
 Ergebnisse der Schallimmissionsmessungen 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 a.d.Pegnitz, 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

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 11.07.2017. über die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beraten und beschlossen aufgrund einer Änderung und einer Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs diesen erneut auszulegen und die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde außerdem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung hingewiesen.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 20.07.2017 bis zum 30.08.2017 durchgeführt.

Während der Auslegungsfrist wurde eine Stellungnahme vorgebracht (Anlage 1).

Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.2017 aufgefordert, ihre erneuten Stellungnahmen zum Entwurf bis zum 30.08.2017 abzugeben.

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

Die in der Begründung angeführten Fachgutachten sind im Ratsinformationssystem einsehbar.

Stellungnahme der Verwaltung zu der eingegangenen Äußerung:

Auf die Stellungnahmen der Verwaltung und die Beschlüsse des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 14.03.2017 und vom 11.07.2017 zu den Schreiben der Einwender vom 25.01.2016 und vom 11.05.2017 wird verwiesen.

Es wird noch einmal betont, dass nach städtebaulichen Kriterien eine Bebauung mit dreigeschossigen Wohngebäuden bzw. mit den zweigeschossigen Doppelhäusern absolut vertretbar ist. Die Eigentümer der Grundstücke in den umliegenden Quartieren haben keinen Rechtsanspruch darauf, dass im Tekturplan die in diesen Quartieren geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden. Eine Reduzierung der vorgesehenen Geschossigkeit, der Grund- und Geschossflächenzahl kann nicht befürwortet werden.

Zur Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist festzustellen, dass im Vorentwurf vom Dezember 2015 eine GFZ von 1,0 vorgesehen waren. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat im Rahmen der Abwägung am 14.03.2017 Folgendes beschlossen:

„Im Tekturplanvorentwurf waren eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Dies entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich von drei- und viergeschossiger Bauweise. Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier.“ (siehe u.a. Anlage 1 zur Beschlussvorlage FB 5/057/2016 zu Einwendung 1 Punkt 3)

Leider wurde bei der Änderung des Bebauungsplanentwurfs im Plan der Wert 0,6 statt 0,8 eingetragen. Dieser Fehler wurde im Rahmen der 3. Auslegung korrigiert. Insofern handelt es sich nicht um eine Erhöhung der GFZ, sondern nur um eine Anpassung an die Vorgaben des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses.

Der Bodengutachter weist darauf hin, dass entsprechend der Baugrunderkundung und dem Geotechnischen Bericht im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden ist. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 ... 2,8 m unter GOK festgestellt.

Die geschilderten Auswirkungen (Setzungen) sind daher nicht zu befürchten.

Das Bodengutachten wurde auf der Grundlage des aktuellen Lageplans erstellt.

Nachdem sich durch die erneute Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine Änderungen des Tekturplans ergeben, kann der Tekturplan als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB eine Äußerung zur Planung vorgebracht wurde.

Hierzu wird Folgendes festgestellt:

Es wird noch einmal betont, dass nach städtebaulichen Kriterien eine Bebauung mit dreigeschossigen Wohngebäuden bzw. mit den zweigeschossigen Doppelhäusern absolut vertretbar ist. Die Eigentümer der Grundstücke in den umliegenden Quartieren haben keinen Rechtsanspruch darauf, dass im Tekturplan die in diesen Quartieren geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden. Eine Reduzierung der vorgesehenen Geschossigkeit, der Grund- und Geschossflächenzahl kann nicht befürwortet werden.

Zur Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ist festzustellen, dass im Vorentwurf vom Dezember 2015 eine GFZ von 1,0 vorgesehen waren. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat im Rahmen der Abwägung am 14.03.2017 Folgendes beschlossen: *„Im Tekturplanvorentwurf waren eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Dies entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich von drei- und viergeschossiger Bauweise. Aufgrund der Änderung bei den Gebäudegrundrissen (Aufgliederung der Gebäudegruppen in einzelne Gebäude) hat die Überrechnung der Werte gezeigt, dass eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Dies entspricht den Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Quartier.“* (siehe u.a. Anlage 1 zur Beschlussvorlage FB 5/057/2016 zu Einwendung 1 Punkt 3)

Leider wurde bei der Änderung des Bebauungsplanentwurfs im Plan der Wert 0,6 statt 0,8 eingetragen. Dieser Fehler wurde im Rahmen der 3. Auslegung korrigiert. Insofern handelt es sich nicht um eine Erhöhung der GFZ, sondern nur um eine Anpassung an die Vorgaben des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses.

Der Bodengutachter weist darauf hin, dass entsprechend der Baugrunderkundung und dem Geotechnischen Bericht im Einflussbereich der geplanten Maßnahme kein durchgängiger Grundwasserspiegel vorhanden ist. Lediglich in 3 der insgesamt 17 Bohrungen wurde "lokales" Schichtenwasser in Tiefen von rd. 1,7 ... 2,8 m unter GOK festgestellt.

Die geschilderten Auswirkungen (Setzungen) sind daher nicht zu befürchten.

Das Bodengutachten wurde auf der Grundlage des aktuellen Lageplans erstellt.

Zu den sonstigen Ausführungen wird darauf verwiesen, dass gemäß Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 11.07.2017 Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

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

Landratsamt Nürnberger Land

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Städt. Werke Lauf GmbH

GVL Gasversorgung Lauf GmbH

Deutsche Telekom Technik GmbH

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Polizeiinspektion Lauf

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg, Außenstelle Hersbruck

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ – Bauleitplanung, München

Heer Kreisbrandrat Norbert Thiel

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

3. Der Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz „Am Steinbruch“ vom 08.12.2015 in der Fassung der letzten Änderung vom 11.07.2017 wird hiermit als Satzung

nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Der Textteil hat folgenden Wortlaut:

"Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9,10,13, 13a und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, und des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 588) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. Seite 796) folgende

Satzung

für den Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz "Am Steinbruch"

§ 1

- (1) Für den Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 gilt der vom Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz ausgearbeitete Plan vom 08.12.2015 in der Fassung der letzten Änderung vom 11.07.2017, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
- (2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Plan vom 11.07.2017.

§ 2

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft."

4. Das Stadtbauamt wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Lauf a.d. Pegnitz, 08.09.2017
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Mayer