

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/086/2017

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	28.11.2017	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 64 "Areal Stettner - Tektur 1" Änderung des Bebauungsplanes durch Teilaufhebung - Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen:

Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 64, Entwurf vom 28.11.17 (Anlage 1)  
 Begründungsentwurf vom 28.11.17 (Anlage 2)

#### In Session eingestellt:

Bebauungsplan Nr. 64 „Areal Stettner“ mit textlichen Festsetzungen;  
 Schalltechnische Untersuchung, Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur- Gesellschaft mbH, Röthenbach, Bericht Nr. 1710/2350A vom 02.11.2017.

Der Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Gebiet „Areal Stettner“ ist seit 05.06.1992 rechtsverbindlich. Sein Geltungsbereich umfasst das Gebiet südlich der Hersbrucker Straße und östlich der Meißenbachstraße. Auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 08.12.1986 und der BauNVO in der Fassung vom 27.01.1990 setzt er mittels Planteil in der Fassung der letzten Änderung vom 26.09.1991 für den ca. 4,3 ha umfassenden Geltungsbereich entlang der Hauptverkehrsstraßen ein Mischgebiet und im Inneren des Viertels ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzelheiten zum Maß der Nutzung fest.

Lt. Bebauungsplan handelt es sich für den Geltungsbereich der Aufhebung (Anlage 1) um ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit grünordnerischen Festsetzungen entlang der Hersbrucker Straße.

Im aktuellen Bebauungsplan sind im Geltungsbereich der Aufhebung zu erhaltende Denkmäler sowie klein-strukturierte Wohngebäude als Bestand erfasst. Für letztere sind Neubauten und Umbauten möglich, sofern das Maß der baulichen Nutzung dem der bestehenden Bebauung entspricht. Zudem wurde für das Eckgrundstück FINr. 256 in der Nutzungsschablone ein Mischgebiet mit max. zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, Dachneigung 43° bis 48°, als geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer max. Geschoßflächenzahl von 1,5 festgesetzt.

Die ursprünglich zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude entlang der Hersbrucker Straße wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Lediglich die Trafostation der StWL ist erhalten. Die Grundstücke liegen seit Jahren brach und konnten bislang keiner Bebauung zugeführt werden.

Der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebte Zweck -der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude sowie der kleinteiligen Bebauung entlang der Hersbrucker Straße- ist nicht mehr gegeben.

Aus städtebaulicher Sicht ist für die Grundstücke in Innenstadtlage eine Nachverdichtung mit

geschossiger Wohnbebauung mit kleineren und größeren Wohnungen für Familien im Rahmen der Innenentwicklung wünschenswert.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht ausreichend, da nicht nur einzelne Festsetzungen geändert werden sollen.

Für die Realisierung einer künftigen Wohnbebauung ist deshalb die Einleitung eines Bebauungsplan- Aufhebungsverfahrens für den Teilbereich planungsrechtlich geboten. Im Zuge der Teilaufhebung ist zu prüfen, welche Auswirkungen sich durch die Aufhebung der Festsetzungen ergeben. Künftige Vorhaben sind nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen:

*Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die bebaut 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.*

Der Flächennutzungsplan stellt den o. g. Teilbereich als gemischte Baufläche dar. Die Verwaltung empfiehlt für eine Nachnutzung der o. g. Grundstücke das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 64 „Areal Stettner“ einzuleiten.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung sowie die Begründung sind als Anlagen beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Für die Grundstücke FINr. 247, 248, 249, 462/37, 251, 253, 255, 255/1, 462/9, 256, 254, 252, 250, 250/2, 230/8, 230/9, 230/10, 247/2, 230/11, 247/3 und für Teilflächen aus FINr. 230/2, 462/30, 230/14, 462/54, 462/38, 462/36, 258/2, 1391/47, 1532/5 und 1532/4 wird das Teilaufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 64 „Areal Stettner“ eingeleitet.
2. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) vom 28.11.17, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
3. Der Tekturplan erhält die Bezeichnung Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 64 „Areal Stettner“.
4. Die Teilaufhebung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Der Teilaufhebungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Lauf a.d. Pegnitz, 20.11.2017  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5  
i.A.

Lorenz