

**Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz  
für das Gebiet  
„Areal Stettner“**

**Tektur Nr. 1  
Änderung des Bebauungsplans durch Teilaufhebung  
des Bebauungsplans Nr. 64**

## **Begründung**

### **Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

Bearbeitung:

Stadt Lauf a.d.Pegnitz  
Stadtbauamt  
- Planung –

---

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

**Benedikt Bisping**  
Erster Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz  
i.A.

**A. Nürnberger**  
Bauamtsleiterin

## **Gliederung**

- 1. Rechtskraft/Geltungsbereich der Aufhebung**
  - 1.1 Rechtskraft
  - 1.2 Geltungsbereich der Aufhebung
  
- 2. Derzeitiger Bebauungsplan und sonstige derzeitigen Planungsvorgaben**
  - 2.1 Derzeit geltende Festsetzungen für den Geltungsbereich der Aufhebung
  - 2.2 Damaliger Anlass, Ziel und Zweck der aufzuhebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 2.3 Sonstige derzeitige Planungsvorgaben
    - 2.3.1 LEP
    - 2.3.2 Regionalplan
    - 2.3.3 Flächennutzungsplan
  
- 3. Derzeit bestehende Bebauung und Nutzung sowie Auswirkungen auf die Belange der Bewohner in der näheren Umgebung**
  - 3.1 Derzeit bestehende Bebauung, zuletzt genehmigte und derzeitige Nutzung im Geltungsbereich der Aufhebung
  - 3.2 Derzeit bestehende Bebauung und Nutzung in der näheren Umgebung
  - 3.3 Auswirkungen der festgesetzten und zuletzt genehmigten Nutzung auf die Belange der Bewohner in der näheren Umgebung
    - 3.3.1 Verkehrliche Auswirkungen, Ver- und Entsorgung
    - 3.3.2 Schalltechnische Auswirkungen
    - 3.3.3 Auswirkungen auf sonstige Belange
  
- 4. Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens, Verfahrensart und Verfahren**
  - 4.1 Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens
  - 4.2 Künftig mögliche Bebauung im Bereich der Teilaufhebung
  - 4.3 Verfahrensart und Verfahren
  
- 5. Folgen der Planaufhebung**
  - 5.1 Bestehende Baugenehmigungen

- 5.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit der künftig möglichen Bebauung
- 5.3 Auswirkungen der künftig möglichen Bebauung auf die Belange der Bewohner in der Umgebung
  - 5.3.1 Verkehrliche Auswirkungen, Ver- und Entsorgung
  - 5.3.2 Schalltechnische Auswirkungen
  - 5.3.2 Auswirkungen auf sonstige Belange
- 5.4 Abwägung

## **6. Umweltbericht**

- 6.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

## **7. Bestandteile der Begründung (Anlagen)**

- 7.1 Schalltechnische Untersuchung Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach, Bericht-Nr. 1710/2350A vom 02.11.2017

## **1. Rechtskraft/Geltungsbereich der Aufhebung**

### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Lauf an der Pegnitz für das Gebiet „Areal Stettner“ ist seit 05.06.1992 rechtsverbindlich. Sein Geltungsbereich umfasst das Gebiet südlich der Hersbrucker Straße und östlich der Meisenbachstraße. 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 ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet mit Einzelheiten zum Maß der Nutzung fest.

Für einen Teilbereich entlang der Hersbrucker Straße wurde am 28.10.2004 das Aufstellungsverfahren für die Tektur 1 eingeleitet und mit Änderungsbeschluss vom 24.05.2007 modifiziert. Das Verfahren wurde jedoch nicht weiterverfolgt und mit Beschluss vom 28.11.2017 eingestellt.

### **1.2 Geltungsbereich der Aufhebung**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist im Planteil der Satzung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB i.V. m. Zeichen 15.13 PlanZV festgesetzt und beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup>.

## **2. Derzeitiger Bebauungsplan und sonstige derzeitigen Planungsvorgaben**

### **2.1 Derzeit geltende Festsetzungen für den Geltungsbereich der Aufhebung**

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde bisher in wesentlichen Bereichen umgesetzt. Angestrebt wurde im Aufstellungsverfahren die städtebauliche Neugestaltung des durch die Stilllegung und Verlagerung der damals vorhandenen Betriebe freiwerdenden Gebietes. Die zentrale Lage innerhalb der Stadt Lauf sollte dabei Berücksichtigung finden. Gleichzeitig sollten einzelne bebaute Bereiche im Planungsgebiet durch Neuordnung verbessert werden. Die möglichst störungsfreie Einbindung der östlichen Altstadttangente (Ostumfahrung) in das Baugebiet sowie die Anbindung der Bauflächen an den Pegnitzbereich sollte städtebaulich gewährleistet werden (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 vom 13.04.1992). Lt. Bebauungsplan handelt es sich für den Geltungsbereich der Aufhebung um ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit grünordnerischen Festsetzungen entlang der Hersbrucker Straße.

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu erhaltenden Denkmäler sowie kleinstrukturierte 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. Geschößflächenzahl von 1,5 festgesetzt.

An der Hersbrucker Straße wurde eine Trafostation festgesetzt.



## **2.2 Damaliger Anlass, Ziel und Zweck der aufzuhebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der damalige Anlass, Ziel und Zweck der Festsetzungen für den Bereich der Teilaufhebung war es die vorhandene, teilweise unter Denkmalschutz stehende Bebauung zu erfassen und das Eckgrundstück FINr. 256 mit einer Bebauung zu schließen.

Die Festsetzungen betreffend die Einzelheiten des Ausbaus der öffentlichen Erschließung mit Straßenverkehrsflächen –teilweise als verkehrsberuhigte Bereiche-, öffentliche Gehwege, Längsparkplätze und zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen und Büschen - erfolgten damals, um einen entsprechenden Ausbau zu ermöglichen.

## **2.3 Sonstige derzeitige Planungsvorgaben**

### **2.3.1 LEP**

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 bestimmt Lauf a.d.Pegnitz nach dem Grundsatz 2.1.7 i.V.m. dem Anhang 1 als Mittelzentrum. Ziff. 3.1 enthält Grundsätze zum Flächensparen. Hiernach soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Unter Ziff. 3.2 ist im LEP das Ziel festgelegt, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziff. 3.2 enthält Grundsätze und Ziele zur Vermeidung von Zersiedelung. Hiernach sind eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsflächen auszuweisen.

### **2.3.2 Regionalplan**

Der Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7), 13. Änderung, bestimmt Lauf a.d.Pegnitz als Mittelzentrum. Nach Ziff. 3.1.4.1 soll das Mittelzentrum Lauf a.d.Pegnitz gestärkt werden und damit zur Erhaltung der noch vorhandenen dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur beigetragen werden. Nach Ziff. 3.1.4.2 sollen in den Gemeinden im Umland, die, wie Lauf a.d.Pegnitz, über eine günstige bestehende Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV verfügen, bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden. Gemäß Ziff. 2.2 soll mit der Neuerrichtung von Wohnungen auf eine Verbesserung der Wohnungsverversorgung hingewirkt werden.

### **2.3.3 Flächennutzungsplan**

In dem seit 04.06.2008 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz sind die Flächen als gemischte Baufläche dargestellt.



**3. Derzeit bestehende Bebauung und Nutzung sowie Auswirkungen auf die Belange der Bewohner in der näheren Umgebung**

**3.1 Derzeit bestehende Bebauung, zuletzt genehmigte und derzeitige Nutzung im Geltungsbereich der Aufhebung**

Die als Bestand in dem o. g. Teilbereich erfassten Gebäude und Nebengebäude wurden in den Jahren 1995 bis 1999 abgebrochen, sodass nun lediglich die Trafostation auf FINr. 255/1, genehmigt 1978, sowie das Wohngebäude auf FINr. 248 (1983, Nutzungsänderung im EG, Laden) sowie der denkmalgeschützte Brunnenhof auf FINr. 247 (Sanierung und Nutzungsänderung als Gebäudebestand vorhanden sind. Alle übrigen Grundstücke des o. g. Teilbereiches sind frei von Bebauung.

Die Erschließung ist im Aufhebungsbereich derzeit nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 hergestellt. Insbesondere wurden der von der Wagnergasse abgehende verkehrsberuhigte Bereich nördlich des ursprünglichen Gebäudebestandes sowie der öffentliche Gehweg zur Zeulenrodaer Straße zwischen den Grundstücken FINr. 249 und 250 bzw. 250/2 nicht hergestellt. Lediglich entlang der Hersbrucker Straße sind einige der im Bebauungsplan vorgesehenen Bäume vorhanden. Alle übrigen im Bebauungsplan Nr. 64 als zu erhaltende bzw. zu pflanzende Bäume wurden nicht realisiert.



### 3.2 Derzeit bestehende Bebauung und Nutzung in der näheren Umgebung

Die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB um den Geltungsbereich der Aufhebung beschreibt sich wie folgt. Der Hersbrucker Straße kommt wegen des Straßenquerschnitts und des Straßenverkehrsaufkommens eine trennende Wirkung zu. Gleiches gilt für die Briver Allee. Damit wird die nähere Umgebung im Norden durch die Hersbrucker Straße und im Westen durch die Briver Allee begrenzt; im Süden durch die Pegnitz und im Osten durch die östliche Wagnergasse.

Eine Bestandserhebung für alle Baugrundstücke in der näheren Umgebung ergibt Folgendes: Auf den Grundstücken sind Wohngebäude sowie entlang der Hersbrucker Straße und Briver Allee Gebäude mit einer Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung, sodass die Art der baulichen Nutzung bebauungsplankonform einem allgemeinen Wohngebiet sowie Mischgebiet entspricht. Diejenigen Grundstücke, die unmittelbar an den Aufhebungsbereich angrenzen, sind mit zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden bebaut. Mischgebietsverträgliche Nutzung befindet sich im Erdgeschoss Hersbrucker Str. 12 (Einzelhandel) sowie in Hersbrucker Str. 24 (Frisör).

### **3.3 Auswirkungen der festgesetzten und zuletzt genehmigten Nutzungen auf die Belange der Bewohner in der näheren Umgebung**

#### **3.3.1 Verkehrliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 64 lässt für den Bereich der Teilaufhebung eine gewerbliche Nutzung und Wohnen und die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen zu. Die verkehrliche Erschließung erfolgt dabei über die Wagnergasse und die sich anschließenden verkehrsberuhigten Bereiche. Festgesetzt sind ferner zwei Tiefgaragenzufahrten im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hersbrucker Str. 26 sowie Zeulenrodaer Str. 7.

#### **3.3.2 Schalltechnische Auswirkungen**

Im Bebauungsplan Nr. 64 ist für den Bereich der Aufhebung lediglich der Gebäudebestand erfasst bzw. ein Baufenster auf FINr. 256 vorgegeben. Ein Erhaltungszwang des Bestandes oder ein Bauzwang für FINr. 256 sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

In der dem Bebauungsplan Nr. 64 zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung der LGA vom 06.06.1990 wurde als Immissionsort Nr. 9 die Zeulenrodaer Str. 2/4 untersucht. Hierbei wurden keine Abschirmeinrichtungen bei der schalltechnischen Beurteilung in Ansatz gebracht.

#### **3.3.3 Auswirkungen auf sonstige Belange**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 64 wurden so getroffen, dass die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung gewahrt werden.

## **4. Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens, Verfahrensart und Verfahren**

### **4.1 Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens**

Die Flächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 250, 250/2, 252, 254, 256, 230/8, 230/9, 230/10 und in Teilbereichen der Grundstücke 230/11, 247/2, 247/3, 249, 251, 253, 255, 255/1, 462/37 und 462/9 (Hersbrucker Str. 14-22) konnten bislang keiner Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeführt werden. Der Gebäudebestand entlang der Hersbrucker Straße wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Lediglich die Trafostation ist noch erhalten. Die Festsetzung der Trafostation ist nicht zwingend erforderlich; im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger ist eine Verlegung möglich.

Der Grünzug vor den ursprünglich zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäuden bzw. der kleinteiligen Bebauung entlang der Hersbrucker Straße stellt keinen Grundzug der Planung dar.

Vielmehr handelt es sich hierbei um eine Restfläche zwischen Gebäudebestand und Hersbrucker Straße, die nicht solitär bebaut werden kann.

Im Verlauf der Jahre seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 64 haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen mit Auswirkungen auf diesen Bereich geändert. Bei einer wirksamen Teilaufhebung sollen in diesem Bereich vorwiegend Wohnbauvorhaben in Geschossbauweise mit kleineren und größeren Wohnungen (Familien mit Kindern) planungsrechtlich ermöglicht werden, wobei sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilen wird. Um diese städtebauliche Zielsetzung zu erreichen, wird eine Befreiung von den Festsetzungen der Art der Nutzung nicht ausreichend sein und auch nicht als geeignetes Vorgehen angesehen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht ausreichend, da nicht nur einzelne Festsetzungen geändert werden sollen. Damit besteht das Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 64 teilweise aufzuheben.

#### **4.2 Künftig mögliche Bebauung im Bereich der Teilaufhebung**

Die Zulässigkeit einer künftigen Bebauung richtet sich für den Wohnungsbau im Bereich der Aufhebung nach § 34 Abs. 1 BauGB, weil sich die Grundstücke in einem Bebauungszusammenhang befinden. Für die Beurteilung, ob ein Bebauungszusammenhang besteht, ist auf die äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse abzustellen. Die von Bebauung umgebene unbebaute Innenstadtfläche ist nicht so groß, dass es am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit fehlen würde. Eine Bebauung drängt sich als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung. Die angestrebte Nutzung für Wohnzwecke fügt sich in die nähere Umgebung ein i.S.v. § 34 BauGB ein. Die planerische Voraussetzung definiert der Gesetzgeber in § 34 Abs. 1 BauGB wie folgt:

"Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB hat die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu beurteilen.

Die Erschließung der Baugrundstücke für eine künftige Wohnbebauung ist gesichert. Entwässerungsmöglichkeiten sind in der Hersbrucker Straße, der Wagnergasse sowie der Zeulenrodaer Straße vorhanden.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Lauf. Vorstellbar ist für eine künftige Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) die Errichtung einer Tiefgarage mit Zufahrt im nördlichen Bereich der Wagnergasse

### **4.3 Verfahrensart und Verfahren**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Rahmen der Planungshoheit (Planungsbefugnis und Planungsrecht) liegt es in der pflichtgemäßen Entscheidung der Stadt Lauf, im Teilbereich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 aufzuheben und von einer „erneuten“ verbindlichen Bauleitplanung in diesem Teilbereich abzusehen.

Die Teilaufhebung umfasst nur ein relativ kleines Gebiet im Vergleich zum Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 (Teilaufhebung ca. 5.500 m<sup>2</sup>; Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 64 ca. 4,3 ha). Eine Erforderlichkeit einer verbindlichen Bauleitplanung in diesem im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich untergeordneten Gebiet besteht dann nicht, falls die städtebauliche Zielsetzung auch nach § 34 BauGB umgesetzt werden kann.

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. 64 die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Dieses Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB als sogenanntes „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans bestimmt sich die Bebaubarkeit der Baugrundstücke im Aufhebungsbereich nach § 34 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich bzw. räumliche Umgriff des Bebauungsplans wird geändert. Die Grundzüge der Planung – die Schaffung von Wohnbebauung sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören- werden durch die Teilaufhebung nicht berührt. Der Bebauungsplan Nr. 64 hat einen Geltungsbereich von ca. 4,3 ha, wovon ca. 2,41 ha auf reine Baugrundstücks-

flächen entfallen. Weitaus überwiegend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet 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. 64 geringfügiges Areal, für welches bereits bisher eine wohnähnliche Nutzung bzw. die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt war. Ein weiterer Grundzug des Bebauungsplanes Nr. 64 – die Eingrünung des Plangebietes nach Süden zu den Pegnitzauen hin- ist von der Teilaufhebung nicht berührt, da der Bereich der Teilaufhebung im Norden des Bebauungsplangebietes Nr. 64 liegt.

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. 64 greift der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB ein, der dann anzuwenden ist.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Für die beabsichtigte Teilaufhebung 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.

Am 24.11.2017 fasste der zuständige Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf deshalb den Beschluss, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Areal Stettner“ einzuleiten.

## **5. Folgen der Planaufhebung**

### **5.1 Bestehende Baugenehmigungen**

Die Aufhebung der Festsetzungen lässt die Wirksamkeit der bislang für die im Bereich der Teilaufhebung erteilten Baugenehmigungen unberührt.

### **5.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit der künftig möglichen Bebauung**

Nach Aufhebung der Festsetzungen im Geltungsbereich der Aufhebung bestimmt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB, denn die allseits von Bebauung umgebenen Baugrundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine künftige Bebauung ist demnach 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ergänzend bestimmt § 34 Abs. 2 BauGB, dass dann, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete in der BauNVO entspricht, sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach bemisst, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre.

Zusätzlich muss das beabsichtigte Vorhaben die Anforderungen des Gebots der Rücksichtnahme erfüllen, welches nach der Rechtsprechung Bestandteil des Tatbestandsmerkmals „sich Einfügen“ im Sinne des § 34 BauGB ist.

Von der Art der baulichen Nutzung ist eine Wohnbebauung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, Im Süden schließt sich ein allgemeines Wohngebiet, im Osten ein Mischgebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an. Auch beim Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, muss ein künftiges Vorhaben der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen. Das Erfordernis des Einfügens hindert nicht schlechthin daran, den vorgesehenen Rahmen zu überschreiten. Es hindert lediglich daran, dies in einer Weise zu tun, die geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche oder erst noch ausgleichungsbedürftige Spannungen zu begründen. Wegen des Maßes der baulichen Nutzung können dabei städtebauliche Spannungen jedoch nur auftreten, wenn das Vorhaben unabhängig von seiner Nutzungsart den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet. Dies ist jedoch nur dann der Fall, wenn eine bauliche Massierung zu einer sowohl in der Höhe als auch in der Tiefe erheblichen Nachverdichtung der Bebauung führen würde, die im Hinblick auf die in der näheren Umgebung befindliche bestehende Bebauung bewältigungsbedürftige Spannungen auslöst.

Das durch ein nach § 34 BauGB künftiges Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen und die dafür notwendigen Stellplätze lösen ebenfalls keine bewältigungsbedürftigen städtebaulichen

Spannungen aus. Im Übrigen sind die durch notwendige und gemäß § 12 BauNVO zulässigen Parkplätze hervorgerufenen Verkehrsgeräusche der Nachbarschaft grundsätzlich zumutbar.

Da die beabsichtigte Bebauung auch die Anforderungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO erfüllen muss, ist bezüglich der Belange Belichtung, Besonnung und Belüftung auch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt.

Die Erschließung einer künftigen Bebauung i.S.d. § 34 BauGB ist gesichert.

### **5.3 Auswirkungen der künftig möglichen Bebauung auf die Belange der Bewohner in der Umgebung**

#### **5.3.1 Verkehrliche Auswirkungen, Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist vollständig mit Verkehrseinrichtungen sowie mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 64 sieht im Bereich der Aufhebungssatzung eine Wohnbebauung bzw. ein Mischgebiet vor. Eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB erfordert keine Veränderungen des bestehenden Straßenraums und der künftige Verkehr kann abgewickelt werden. Die Ver- bzw. Entsorgung in der näheren Umgebung ist gesichert.

Auch wird durch den zu erwartenden Verkehr keine signifikante Erhöhung der Abgas- und Feinstaubbelastung zu erwarten sein. Die verkehrliche Auswirkung des beabsichtigten Vorhabens auf die Anlieger der öffentlichen Straßen ist deshalb zumutbar.

#### **5.3.2 Schalltechnische Auswirkungen**

Um die schalltechnischen Auswirkungen, d. h. die Verkehrslärmimmissionen, welche durch eine Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB an den bestehenden Gebäuden entstehen können, beurteilen zu können, hat die Stadt Lauf a.d.Pegnitz das Büro Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach mit entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen beauftragt.

Unter der Prognose 2 wurden dabei die Auswirkungen einer Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB untersucht. An den Immissionsorten wurden die Beurteilungspegel tags/ nachts in dB(A) ermittelt.

Die Beurteilungspegel, resultierend aus dem Verkehr ergeben für IO 1-3 (südliche Hersbrucker Straße) 73/66 dB(A), für IO 4 und 5 (Zeulenrodaer Straße) 59/ 52 dB(A) und für IO 7-9 (nördliche Hersbrucker Straße) 74/ 67 dB(A).

Der Vergleich der Prognose 1 mit Prognose 2 ergibt, dass bei einer Teilaufhebung und Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB infolge Schallabschirmung zu einer deutlichen Verbesserung im Bereich der Wohnbebauung Zeulenrodaer Straße kommt. Aufgrund von Mehrfachreflexionen ist an der nördlichen Hersbrucker Straße mit einer Zunahme von bis zu 1,5 dB(A) höheren Außenlärmpegeln zu rechnen, die sich jedoch unterhalb der für das menschliche Ohr wahrnehmbaren 3 dB(A) Kriterium bewegt.

Grundsätzlich sind künftig im Aufhebungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen möglich, wenn entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

#### **5.3.4 Auswirkungen auf sonstige Belange**

Die Belange der Bewohner der bestehenden Bebauung im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert. Durch die Neubebauung ändert sich jedoch für die Anwohner das bislang gewohnte Straßenbild der bislang nahezu brachliegenden Grundstücke.

Innerhalb des Plangebietes wird den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß den Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Zukünftige Bauvorhaben sind nach § 34 zu beurteilen. Insofern werden durch die Teilaufhebung keine Veränderungen in Bezug auf Klimaschutz und Energieeffizienz erwartet.

#### **5.4 Abwägung**

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ergibt, dass die Belange, die für eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 sprechen, mit der Folge, dass ein Vorhaben, welches hinsichtlich der Art und dem Maß der Nutzung in Bezug auf die Auswirkungen auf die nähere Umgebung keine höheren Belastungen auslöst, auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und realisiert wird, die Belange überwiegen, die gegen eine Teilaufhebung sprechen. Dabei gilt als öffentlicher Belang die Realisierung von mehreren Wohneinheiten; die Zulässigkeit innerhalb des § 34 Baugesetzbuch und der einschlägigen sonstigen gesetzlichen Bestimmungen/Normen muss jedoch voraussichtlich gegeben sein. Diese Voraussetzung wird als erfüllbar angesehen. Es sprechen derzeit keine Gründe dagegen, dass die vorgenannten Voraussetzungen nach der Genehmigungslage des § 34

BauGB geschaffen werden können. Durch Realisierung der vorgeschlagenen und als erforderlich anzuschauenden passiven Schallschutzmaßnahmen werden nicht nur gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, sondern auch ein angenehmes Wohnen gewährleistet.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 4 BauGB sind dabei folgende Belange zu berücksichtigen: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung. Zu berücksichtigen ist ferner die Erneuerung, die Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile. Ergänzend bestimmt § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die planende Gemeinde kann dabei ein im BauGB vorgesehenes Verfahren wählen, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Diese gesetzlichen Vorgaben gelten auch für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

Da bei der Schaffung von Wohnraum mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, und zuerst die Möglichkeiten der Innenentwicklung, also der Entwicklung bereits bebauter Gebiete, genutzt werden sollen, entspricht es den gesetzlichen Vorgaben, wenn durch die Teilaufhebung die Realisierung von Wohnbauvorhaben (Geschosswohnungsbau) ermöglicht wird. Eine Nachverdichtung ist vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht.

Die durch ein künftiges Vorhaben hervorgerufene Veränderung der Verkehrsmenge ist den Anliegern der angrenzenden Straßen zumutbar.

In schalltechnischer Hinsicht bewirkt eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB, im Vergleich zu der derzeit möglichen Bebauung, dass eine deutliche Verbesserung an den bestehenden Wohngebäuden Zeulenrodaer Straße erreicht wird. Grund hierfür ist die schallabschirmende Wirkung eines möglichen Baukörpers entlang der Hersbrucker Straße. Die Auswirkungen

durch Mehrfachreflexionen auf die nördliche Hersbrucker Str. liegen unterhalb des für das menschliche Ohr wahrnehmbaren 3 dB(A) Kriteriums.

Die Anforderungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften sind von einem künftigen Bauvorhaben zu erfüllen. Den Belangen der Besonnung, Belichtung und Belüftung der bestehenden Wohngebäude wird damit vollumfänglich Rechnung getragen. Die mit einer künftigen Neubebauung einhergehende Veränderung der bestehenden Situation für die Bewohner der bestehenden Wohngebäude besteht damit vor allem in der Veränderung des gewohnten Straßenbildes, wobei der Bebauungsplan Nr. 64 grundsätzlich hier eine Bebauung zulässt. Die daraus resultierende Beeinträchtigung für die Anwohner ist weniger gewichtig, als die Schaffung von Wohnraum.

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht dem Planungswillen der Stadt Lauf a.d.Pegnitz. Sie macht deshalb von ihrer Planungshoheit dergestalt Gebrauch, dass das betreffende Areal aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Teilaufhebung herausgenommen wird, um so die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu schaffen. Einer Planung durch positive Festsetzungen hierfür bedarf es nicht.

Im Rahmen der Planung waren auch die Belange der Nachbarn zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Deshalb wurden die Auswirkungen einer künftigen Bebauung nach § 34 BauGB auf die benachbarten und umliegenden Wohngebäude und deren Nutzung untersucht mit dem Ergebnis, dass insbesondere die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen zumutbar sind. Deshalb hat sich die Stadt Lauf a.d.Pegnitz dafür entschieden, die Schaffung neuen Wohnraums und damit die Nachverdichtungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64 zu ermöglichen.

## **6. Umweltbericht/Umweltbelange**

### **6.1 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Umweltbelange**

§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatschG bestimmt ergänzend, dass die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatschG über die Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft und die Erforderlichkeit und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden sind.

## **7. Bestandteile der Begründung**

**7.1** Schalltechnische Untersuchungen zu Verkehrslärmeinwirkungen, Messinger + Schwarz, Bau-physik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach, Bericht Nr. 1710/2350A vom 02.11.2017