



Bebauungsplan Nr. 71 „Am Haltepunkt West“

Tektur Nr. 1

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

**Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Stadtbauamt
- Planung -**

Entwurf vom 20.03.2018

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

**Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister**

**Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.**

**A. Nürnberger
Bauamtsleiterin**

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkung	3
2	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
3	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Lage im Stadtgebiet	5
3.3	Geltungsbereich	6
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
5.1	Regionale und überregionale Planungsvorgaben	7
5.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	7
6	Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.2	Bauweise	8
6.3	Erschließung	8
7	Immissions- und Umweltschutz	10
7.1	Lärmschutz	10
7.2	Luftreinhaltung	10
7.3	Bodenkontamination	11
8	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	11
9	Landschaftsschutz und Grünordnung	11
10	Durchführung der Planung	11
11	Bodenordnende Maßnahmen	12
12	Erschließungskosten	12
13	Verfahren	12
14	Verzeichnis der Anlagen	13

1 Vorbemerkung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Sie sind Voraussetzung für die Erschließung und die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Regelungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Grundlage für die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen dient die Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Am Haltepunkt West“ ist seit dem 21.06.2006 rechtskräftig. Nach Abschluss des Umliegungsverfahrens und Fertigstellung der Erschließungsanlagen wurde im Jahr 2009 mit der Errichtung der ersten Gewerbebauten begonnen.

Die Firma Sembach wurde im Jahr 1904 in Lauf a.d.Pegnitz gegründet und hat ihren Firmensitz in der Oskar-Sembach-Straße 15.

Nachdem der bestehende Standort praktisch keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr zulässt, plant die Firma Sembach nun die Errichtung eines Produktionsgebäudes und eines Verwaltungstrakts im Oskar-Sembach-Ring.

Die Firma Sembach entwickelt und produziert Produkte aus technischer Keramik. Hierzu werden Brennöfen betrieben, die nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit 4. BImSchV Anlage 1 Nr. 2.10.2 einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 schließt jedoch in der Nr. 2 der weiteren Festsetzungen Anlagen aus, die nach § 4 BImSchG zu genehmigen sind.

Alternativ wäre eine Ansiedlung des Betriebs im Industriegebiet der Stadt Lauf a.d.Pegnitz möglich, da hier der Bebauungsplan keine Einschränkungen in Bezug auf immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen trifft. Allerdings sind im Industriegebiet keine freien Flächen mehr vorhanden und mit dem Freiwerden von Flächen in der von der Firma Sembach benötigten Größe ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Eine von der Stadt Lauf a.d.Pegnitz angedachte Erweiterung des Industriegebiets in den angrenzenden Staatswald (Bannwald) konnte aufgrund der Lage in der Schutzzone von Trinkwasserbrunnen nicht realisiert werden.

Die noch freie Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Gewerbegebiet Lauf-Süd II ist nicht geeignet, da die bebaubare Fläche durch eine Hochspannungsleitung erheblich eingeschränkt wird und der Bebauungsplan Anlagen, die nach § 4 BImSchG zu genehmigen sind, ebenfalls ausschließt.

Sonstige Alternativstandorte stehen im Stadtgebiet Lauf a.d.Pegnitz nicht zur Verfügung.

Die Produktion von technischer Keramik ist in Lauf a.d.Pegnitz von großer historischer Bedeutung und bis heute ein Schwerpunkt der Laufer Industrie.

Nicht zuletzt ist die Sicherung der Arbeitsplätze ein wichtiger Aspekt für die Stadt Lauf a.d.Pegnitz.

Für die Firma Sembach ist der entscheidende Aspekt für den Standort am Oskar-Sembach-Ring auch die Tatsache, dass sie bereits Eigentümer der Grundstücke ist.

Aus den vorgenannten Gründen soll zur Umsetzung der geplanten Neubaumaßnahmen der Bebauungsplan durch den Tekturplan Nr. 1 dahingehend geändert werden, dass hier Betriebe, die Brennöfen nach der 4. BImSchV Anlage 1 Nr. 2.10.2 betreiben, ausnahmsweise zugelassen werden können.

3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

3.1 Allgemeines

Das Mittelzentrum Lauf a.d.Pegnitz ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Region Nürnberg“. Durch die Lage ca. 17 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Lauf a.d.Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie zur Metropolregion Nürnberg.

3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Am Haltepunkt West“ liegt ca. 1,5 km südlich des Zentrums der Kernstadt Lauf a.d.Pegnitz (siehe Abb. 1).

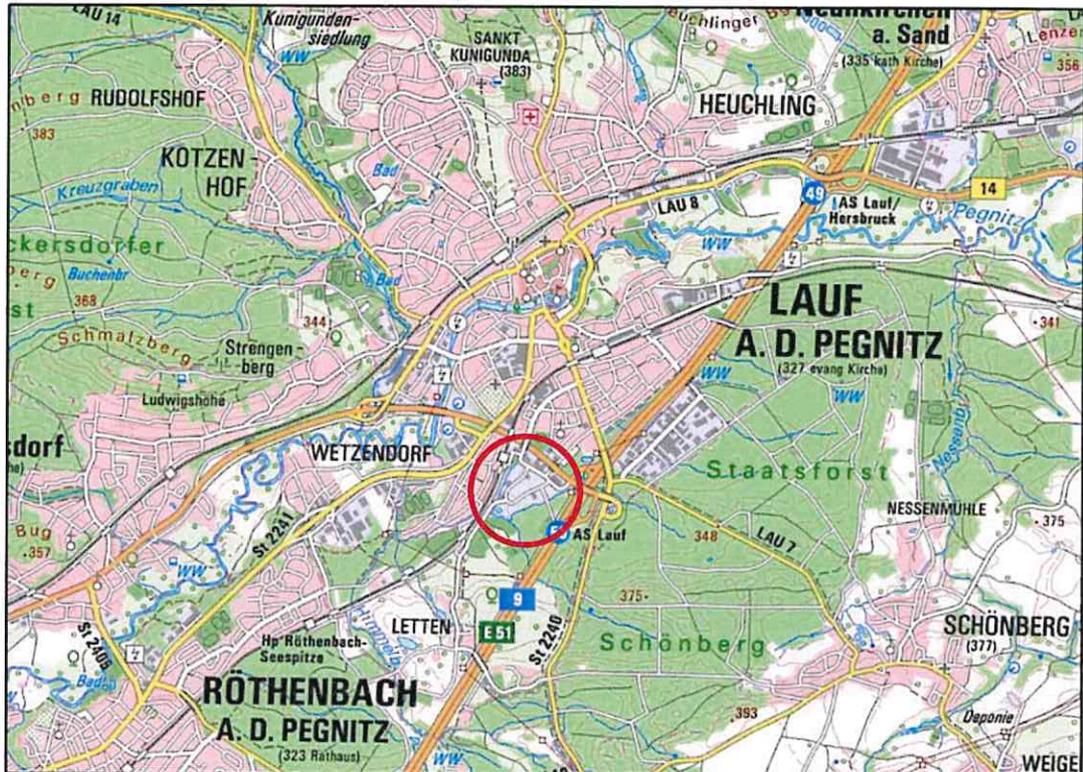


Abb. 1 Lage zur Kernstadt

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des seit dem 21.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71 ist in Abb. 2 dargestellt.



Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Haltepunkt West“

Der Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 71 ist aus Abb. 3 ersichtlich.

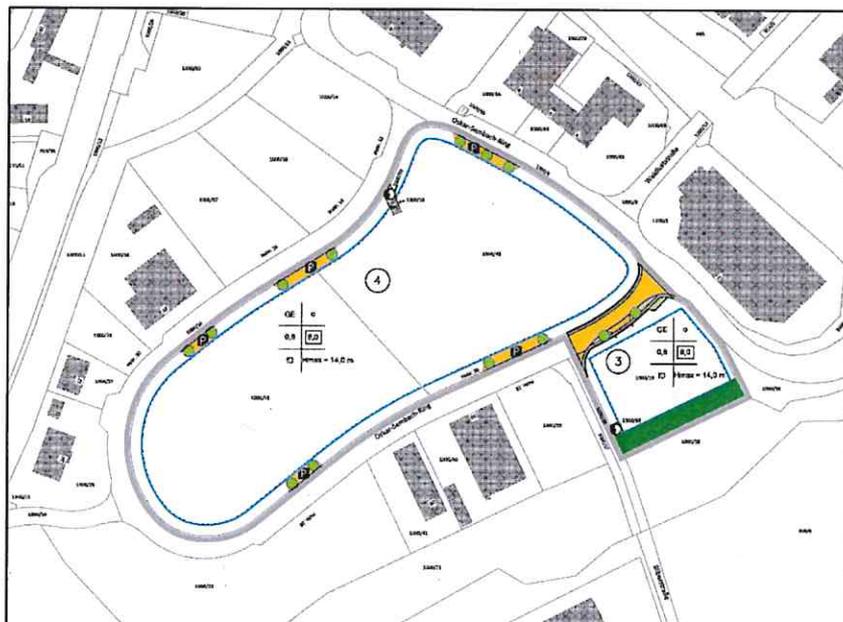


Abb. 3 Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 71

Der Geltungsbereich des Tekturplanes hat eine Größe von ca. 3,1 ha.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 liegt im Stadtteil Lauf links der Pegnitz im Bereich des S-Bahnhaltepunktes Lauf West, eingegrenzt von der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe im Westen, der Bundesstraße 14 neu im Norden und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Lauf-Süd II“ im Südosten.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 15,0 ha.

Diese Fläche gliedert sich im Wesentlichen in folgende Bereiche:

- Gewerbliche Bauflächen einschl. private Grünflächen	8,6 ha
- Verkehrsflächen einschl. P+R	2,5 ha
- Öffentliche Grünflächen einschl. Aufforstung	3,9 ha

Das Gelände ist außer im Bereich der Straßenunter- bzw. -überführungen weitgehend eben. Westlich der Bahnlinie liegen allgemeine Wohngebiete in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

Nördlich der B 14 liegt zwischen der Bahnlinie und der Christoph-Treu-Straße ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet ohne Bebauungsplan. Südöstlich davon schließen sich die Außen-sportflächen der Bertleinschule an und im Weiteren ein im Bebauungsplan Nr. 39 „Waldluststraße“ festgesetztes eingeschränktes Gewerbegebiet und das Parkdeck des Landratsamtes Nürnberger Land.

Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 und der BAB A9 liegt das Gewerbegebiet Lauf-Süd II (Bebauungsplan Nr. 101).

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungen

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im seit dem 04.06.2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz mit integriertem Landschaftsplan ist der Bereich des Tekturplanes als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Tekturplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt, wobei hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen die Einschränkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin Gültigkeit behalten.

Folgende zusätzliche Festsetzungen werden in den Tekturplan aufgenommen:

- 3. Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse nach Anlage 1 Nr. 2.10.2 der 4. BImSchV können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen ist, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden, und
 - Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.
- 4. Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe von 14,0 m darf durch Abluftkamine überschritten werden.

6.2 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugebiet ist über den Oskar-Sembach-Ring direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesstraße 14, Autobahn A 9) angebunden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die Zentralkläranlage in Lauf a.d.Pegnitz sichergestellt.

Unbelastetes Regenwasser wird über das bestehende Regenrückhaltebecken abgeleitet.
Die Ortssatzung der Stadt Lauf schreibt Anschluss- und Benutzungszwang für das öffentliche Kanalsystem vor.

Die Einleitung von Grundwasser in den Kanal ist nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollen Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.

Dachwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser muss unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden, wenn keine Nutzung von Regenwasser vorgesehen ist. Dies gilt auch für Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern.

Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>, können Nutzer mit wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.

Bei der Anlage und dem Betrieb von Sickeranlagen sind folgende Auflagen zu beachten:

Der anstehende Untergrund muss versickerungsfähig sein.

Die Versickerungsanlagen sind nach den geltenden Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.

Wasser-, Erdgas- und Stromversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Städtische Werke Lauf GmbH sichergestellt, die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Gasversorgung Lauf a.d.Pegnitz GmbH.

7 Immissions- und Umweltschutz

7.1 Lärmschutz

Die Belange des Schallimmissionsschutzes wurden vom Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge im Bericht Nr. 7692.1 vom 14.10.2003 untersucht und fachgutachterlich beurteilt.

Als Ergebnis der Untersuchung wurden im Bebauungsplan immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel je m² Betriebsgrundstücksfläche festgesetzt. Die Einhaltung dieser Werte ist durch die Bauherren bzw. Betreiber nachzuweisen.

Durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auch für das Gewerbegebiet tagsüber in Teilbereichen leicht überschritten (max. 2 dB), die Nachtwerte können im gesamten Bereich nicht eingehalten werden.

Die geringfügige Überschreitung des Tagwertes im östlichen Plangebiet wird auf Grund der Nutzung als Gewerbegebiet im Rahmen der Abwägung als tolerierbar erachtet, zumal die Grenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – überall unterschritten sind.

Das Gutachten des Büros Sorge liegt dieser Begründung als Anlage 3 bei.

7.2 Luftreinhaltung

Die Aspekte der Luftreinhaltung wurden durch das Gutachten der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 05.02.2018 auf Grundlage der konkreten Planungen der Fa. Sembach untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung der Firma Sembach schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden.

Weiterhin wurde durch den TÜV-Süd als Sachverständiger bestätigt, dass die Fa. Sembach als typischer Betrieb, der mit Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse betreibt, betrachtet werden kann.

Damit ist dokumentiert, dass Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse nach Anlage 1 Nr. 2.10.2 der 4. BImSchV (*Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse (einschließlich Anlagen zum Blähen von Ton) mit einer Produktionskapazität von weniger als 75 Tonnen je Tag, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 Kubikmeter oder mehr beträgt oder die Besatzdichte mehr als 100 Kilogramm je Kubikmeter Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausge*

nommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden) genehmigungsfähig sind, ohne schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft zur Folge zu haben.

Das Gutachten der TÜV SÜD Industrie Service GmbH sowie eine ergänzende Stellungnahme liegen der Begründung als Anlage 4 bei. Im Gutachten sind auf den Seiten 7,9 und 18 drei Punkte unkenntlich gemacht, an deren Nichtverbreitung die Fa. Sembach ein berechtigtes Interesse hat. Die Unkenntlichmachung dieser Stellen hat jedoch keinen Einfluss auf die Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens.

7.3 Bodenkontamination

Informationen oder Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen im Tekturplanbereich liegen nicht vor.

8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind von der Planung nicht berührt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.ä.) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Nürnberger Land, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

9. Landschaftsschutz und Grünordnung

Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung und zur Freiraumgestaltung der Baugrundstücke, die auch für den Tekturplan ihre Gültigkeit behalten.

10. Durchführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Planung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitnah umzusetzen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

12. Erschließungskosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt Lauf. An den Erschließungskosten haben sich die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach näherer Maßgabe des Baugesetzbuches sowie des einschlägigen Ortsrechtes mit Erschließungsbeiträgen, Herstellungsbeiträgen für Kanäle und Baukostenzuschüssen für Strom und Wasser zu beteiligen.

13. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da durch den Bebauungsplan zwar mehr als 20.000 m² Grundfläche, jedoch weniger als 70.000 m² festgesetzt werden.

Die nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in diesem Fall erforderliche überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat ergeben dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (siehe Anlage 1)

Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Anlage 2).

Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wird 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 Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

14. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Anlage 2: Vorprüfung bei Neubauvorhaben nach § 7 Absatz 2 UVPG

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH

Wolfgang Sorge im Bericht Nr. 7692.1 vom 14.10.2003

Anlage 4: Gutachten der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 05.02.2018 mit ergänzender
Stellungnahme vom 26.02.2018