

Bebauungsplan Nr. 50 /4 „Tucherweg - Geuderstraße“

Änderung

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung: **TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



Entwurf vom 28.06.2022

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Thomas Lang
Erster Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.

A. Nürnberger
Bauamtsleiterin

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 50 / 4	Begründung
	„Tucherweg - Geuderstraße“	Entwurf
	Änderung	28.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	3
2. Planungserfordernis.....	3
3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
3.1 Allgemeines.....	3
3.2 Lage im Stadtgebiet / Geltungsbereich	4
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben.....	5
4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
5. Bestandsaufnahme.....	6
5.1 Städtebauliche Grundlagen.....	6
5.1 Naturräumliche Grundlagen	8
6. Planungsziele	9
7. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften.....	9
8. Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
9. Grünordnung	10
10. Immissionsschutz	11

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 50 / 4	Begründung
	„Tucherweg - Geuderstraße“	Entwurf
	Änderung	28.06.2022

1. Vorbemerkung

Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist in den §§ 1 bis 13b 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).

Die Vorschriften zur Aufstellung eines Bebauungsplans gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

2. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz (No. 6 Gemeinde Heuchling) ist seit dem 03.04.1970 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan soll aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 „Tucherweg - Geuderstraße“ zur Ergänzung der zulässigen Art der Nutzung und zur Erweiterung der überbaubaren Grundfläche zu ändern (4. Änderung).

Die Stadt Lauf hat dringenden Bedarf an der Schaffung neuer Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Erweiterung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche (Grundschule) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 stellt hierfür eine sinnvolle Möglichkeit dar. Die Stadt hat kein anderes Grundstück zur Verfügung, das sich für die vorliegende Planung eignen würde.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um im Bereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Flächen für eine Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen.

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 / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heuchling Bereich der Grundschule.

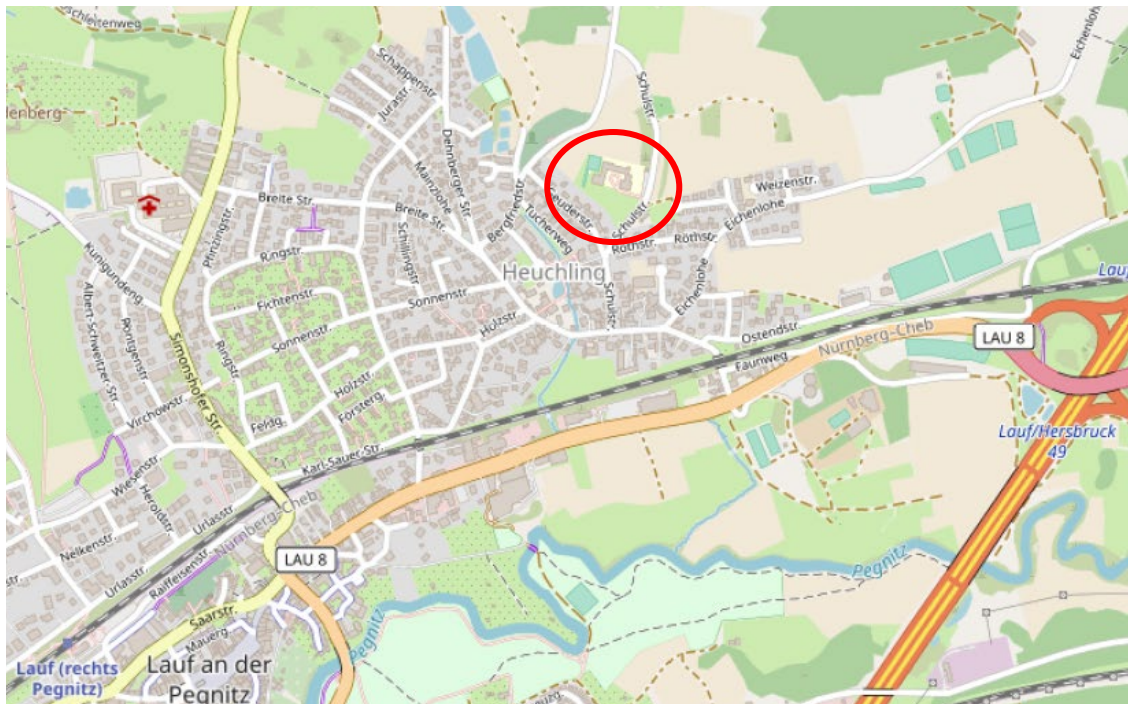


Abb. 1 Lage (© OpenStreetMap contributors)



Abb. 2 Geltungsbereich

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 50 / 4	Begründung
	„Tucherweg - Geuderstraße“	Entwurf
	Änderung	28.06.2022

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nrn. bzw. Teilflächen der Fl.Nrn. 193, 356/11, 453 und 453/24, Gemarkung Heuchling und hat eine Fläche von ca. 1,66 ha.

Der Geltungsbereich liegt fast vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich ist Teil eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, der bereits eine Gemeinbedarfsfläche darstellt. Die Planung dient damit der Schonung des unbeplanten Außenbereichs und dient der Innenentwicklung durch Konversion einer unbebauten Freifläche. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 1,66 ha und einer Grundflächenzahl von 0,6 deutlich unter 20.000 qm.

Weiterhin wird durch diese Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000- Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

4.1 Landesentwicklungsprogramm /Regionalplan

Die Stadt Lauf ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Mittelzentrum im Stadt-/Umlandbereich des großen Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung und Konversion umgesetzt.

4.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lauf liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2008 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar.

Der Bebauungsplan ist deshalb gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

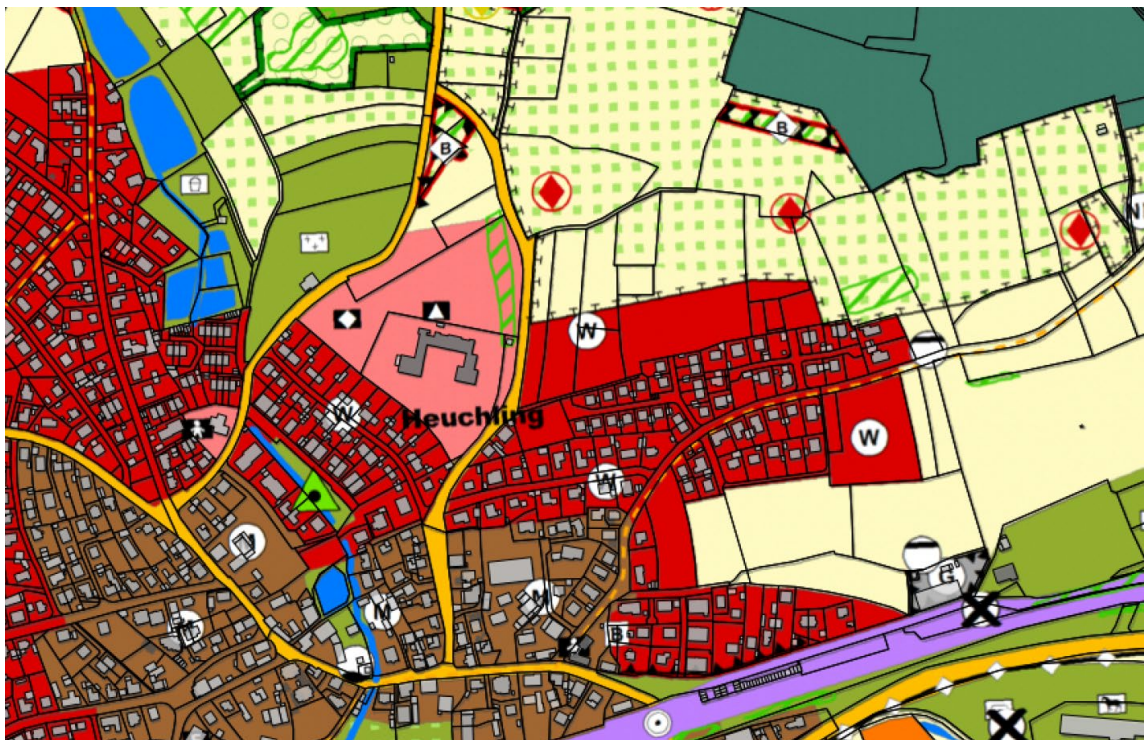


Abb. 3 Flächennutzungsplanausschnitt einschließlich rechtswirksamer Änderungen

5. Bestandsaufnahme

5.1 Städtebauliche Grundlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich als Art der Nutzung eine Volksschule fest (vgl. Abbildung 5). Die Baugrenzen umfassen dabei ausschließlich den auch derzeit für die Schule genutzten Bereich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Es sind 1 – 3 Vollgeschosse zulässig. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Grundschule ist seit mehreren Jahrzehnten vorhanden und wurde vor allem im östlichen Teil inzwischen innerhalb der Baugrenzen erweitert. Im westlichen Teil

befinden sich die Schulsportanlagen. Die Erschließung erfolgt von der Schulstraße mit dem hier östlich der Schule vorhandenen Parkplatz.

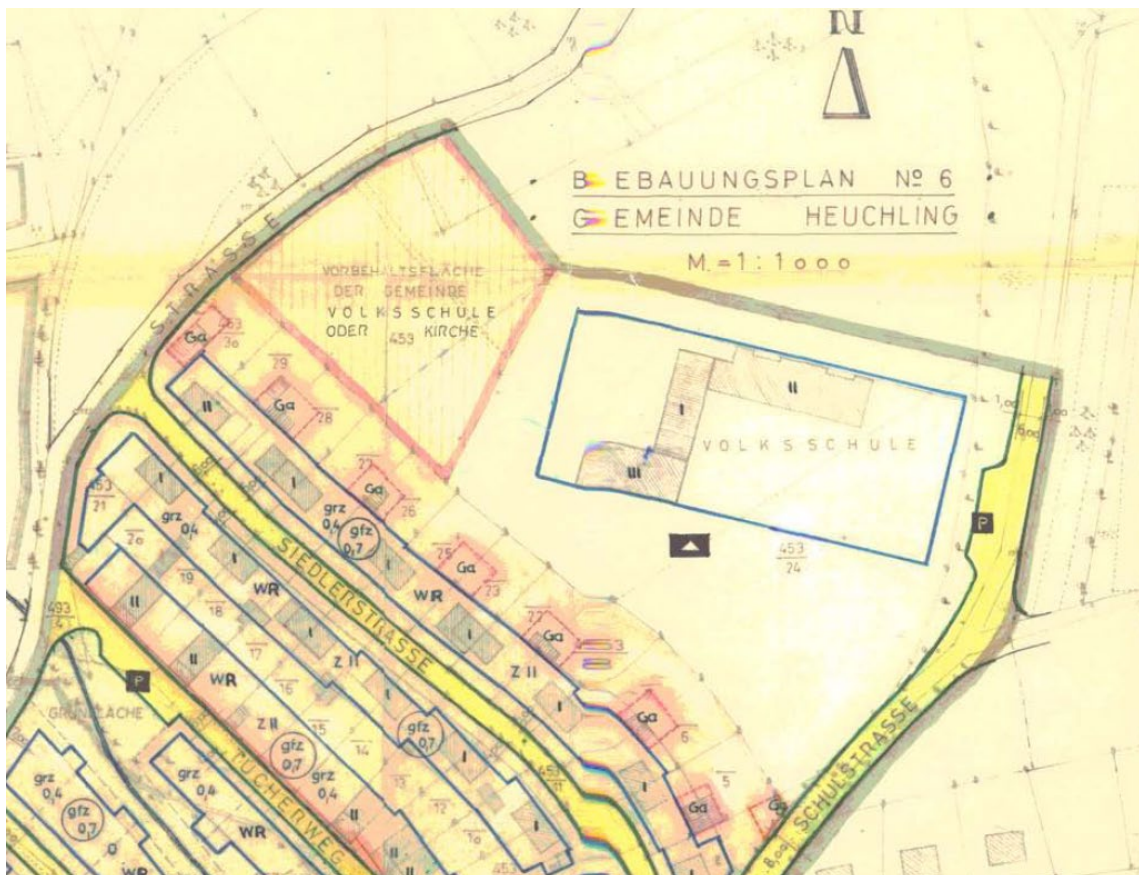


Abb. 4 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 50

Westlich der Grundschule stellt der Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Heuchling eine „Vorbehaltsfläche Volksschule oder Kirche“ dar, hier ist aber keine Baugrenze festgesetzt. Derartige Festsetzungen („Vorbehaltsfläche“) sind nach dem aktuell gültigen Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Der entsprechende Bereich ist auch nur kleinflächig im südlichen Teil (Wegeverbindung vorgesehen) Teil der vorliegenden Änderung.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Heuchling südlich des Grundschulbereichs eine Wohnbebauung fest, jeweils einzeilig entlang den Erschließungsstraßen. Der unmittelbar südlich angrenzende Bereich wurde vor einigen Jahren ebenfalls einer Änderung unterzogen, um in diesem Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, nördlich und nordöstlich landwirtschaftliche Nutzflächen.

5.1 Naturräumliche Grundlagen

Der vorliegende Geltungsbereich ist fast ausschließlich bereits als Fläche für die Grundschule bzw. Parkplatz und Erschließungsstraße genutzt. Dabei konzentrieren sich die baulichen Anlagen und die Sportanlagen sowie die befestigten Freiflächen auf den nördlichen Teilbereich, der südliche Teilbereich wird von Aufenthaltsflächen mit Rasen und mehreren, teils jüngeren, teils älteren Bäumen geprägt. Der gesamte Geltungsbereich ist durch teils naturnahe, teils geschnittene Hecken eingegrünt und lediglich im nördlichen Bereich durch die Anordnung von Stellplätzen unterbrochen. Die Ortsrandeingrünung kommt hier auf dem nördlich angrenzenden Grundstück zum Liegen. Zwischen dem Parkplatz und dem Schulgelände befinden sich mehrere ältere Eichen, auch südlich des Pausenhofs befindet sich eine ältere Eiche. Weitere Altbäume befinden sich um einen Aufenthaltsbereich im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs.

Der Untergrund besteht aus den tonigen Gesteinen des Feuerletten, nach Südwesten hin mit Überdeckung durch sandige Böden. Es haben sich sandige Braunerden entwickelt mit vermutlich mäßiger Versickerungsfähigkeit. Das Gelände ist schwach geneigt mit dem höchsten Punkt im Nordosten und dem tiefsten Punkt im Süden.



Abb. 5 Luftbild Planbereich (Quelle: BayernAtlas)

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 50 / 4	Begründung
	„Tucherweg - Geuderstraße“	Entwurf
	Änderung	28.06.2022

6. Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche erhalten, aber hinsichtlich der Zweckbestimmung und zulässigen Art der Nutzung um Anlagen für die Kinderbetreuung erweitert werden. Hierfür ist die Erweiterung der Baugrenzen erforderlich. Weiterhin sollen bereits vorhandene außerschulische Nutzungen durch Vereine ausdrücklich zugelassen werden.

Ergänzend soll eine alternative Zugangsmöglichkeit von Westen her geschaffen werden, um die Verkehrsbelastung am bestehenden Parkplatz im Osten zu den Stoßzeiten zu verringern.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke – Kulturelle Zwecke – Sportliche Zwecke“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für Schule und Kinderbetreuung, einschließlich Hausmeisterwohnung, sowie außerschulische Nutzungen der Anlagen für Vereinszwecke. Die Ergänzung der Zulässigkeit für Kinderbetreuungseinrichtungen entspricht dem derzeit hohen Bedarf in der Stadt nach entsprechenden Einrichtungen. Die Arrondierung der Erweiterungsfläche an die bestehende Kinderbetreuungseinrichtung und die Grundschule mit den dort bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Parkplätzen stellt eine städtebaulich sinnvolle Lösung dar. Zusätzlich sind innerhalb des Geltungsbereiches Wohnungen für Betriebsangehörige, hier Hausmeister, zulässig. Die Regelung der außerschulischen Nutzung durch Vereine, entspricht der derzeitigen Nutzung und folgt der effektiven Mehrfachnutzung vorhandener baulicher Anlagen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Dies liegt im Rahmen eines Mischgebietes und ist für die vorgesehene Nutzung erforderlich, aber auch ausreichend. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Die Baugrenze wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan vor allem nach Süden erweitert, um hier die Errichtung zusätzlicher Gebäude für eine Kinderbetreuungseinrichtung zu ermöglichen. Zu den Rändern des Geltungsbereiches hält die Baugrenze größere Abstände, um hier Eingrünungen zu ermöglichen.

Ergänzend wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl von max. 3 Vollgeschossen geregelt.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 50 / 4	Begründung
	„Tucherweg - Geuderstraße“	Entwurf
	Änderung	28.06.2022

8. Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Sämtliche Erschließungseinrichtungen sind bereits auf dem Gelände der bestehenden Grundschule vorhanden.

Um das Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten zu entzerren, soll von Westen von der Friedhofstraße her ein weiterer Zugang zum Gelände geschaffen werden. Dieser ist als Fuß- und Radweg vorgesehen, ausreichende Parkmöglichkeiten sind im Bereich des dortigen Friedhofes bereits vorhanden.

9. Grünordnung

Zur Gestaltung des Vorhabens sind Pflanzgebote für möglichst freiwachsende Hecken und Laubbäume an den Rändern des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese sollen die Baufläche in die Landschaft einbinden, sie sind praktisch in allen Bereichen bereits vorhanden. Auch zwischen dem Parkplatz und dem Schulgelände sind Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. Hier befinden sich zwar bereits ältere Eichen, deren Erhalt aufgrund der Problematik des Eichenprozessionsspinners und des durch den direkt angrenzenden asphaltierten Parkplatz stark eingegengten Wurzelraums nicht festgesetzt wird. Sollten diese Bäume entfernt werden müssen, sind hier wieder standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

Weiterhin sind aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes bei größeren Fensterfronten Maßnahmen gegen Vogelschlag und eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Aufgrund der Vorgaben des § 13a BauGB ist die Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die im Plan festgesetzte neue Zuwegung von Westen mit einer Breite von 5 m ist im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits als „Vorbehaltsfläche Volksschule oder Kirche“ festgesetzt, damit ist eine bauliche Nutzung impliziert. Insofern finden auf dieser Fläche auch keine zusätzlichen Eingriffe statt.

Die durch die Erweiterung der Baugrenze betroffenen Baumbestände sind ausschließlich jung bis mittelalt, dauerhafte Habitate für geschützte Arten wie beispielsweise Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Insofern bestehen auch keine Konflikte mit dem Artenschutz.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 50 / 4	Begründung
	„Tucherweg - Geuderstraße“	Entwurf
	Änderung	28.06.2022

Nachdem es sich bei der Gemeinbedarfsfläche ausschließlich um Grundstücke im städtischen Besitz handelt, ist sichergestellt, dass im Rahmen der Detailplanung ausreichende Ersatzpflanzungen von Bäumen und anderen standortheimischen Gehölzen erfolgen werden.

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine beachtlichen Immissionen ein.

Geräusche durch Schulen oder Kindergärten sind als sozial adäquate Geräuschquellen im Sinne der TA Lärm nicht als störende Geräusche einzuschätzen.

Der Hol- und Bringverkehr der Eltern befindet sich ebenfalls mit deutlichem Abstand zur Wohnbebauung. Auch hier sind deshalb keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Durch die geplante zusätzliche Zuwegung von Westen her wird zudem das Verkehrsaufkommen zur Schule bzw. zu der Kinderbetreuungseinrichtung entzerrt.