

**Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz
für das Baugebiet zwischen
„Eschenauer Straße - Nordring“**

Tektur Nr. 3

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 und der
Tektur Nr. 1 durch Teilaufhebung**

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Stadtbauamt

- Planung -

Entwurf vom 27.06.2023

Lauf a.d.Pegnitz,

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz

i.A.

Thomas Lang

A. Nürnberger

Erster Bürgermeister

Bauamtsleiterin

Inhalt

1. Vorbemerkung	3
2. Planungsanlass und Planungsziel	3
3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.1 Allgemeines	4
3.2 Lage im Stadtgebiet	4
3.3 Geltungsbereich	5
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
5. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
5.1 Regionale und überregionale Planungen	7
5.2 Flächennutzungsplan	8
6. Erschließung	8
6.1 Verkehrsmäßige Erschließung	8
6.2 Abwasserbeseitigung	9
6.3 Wasser- und Stromversorgung	10
7. Immissionsschutz	10
8. Denkmalschutz	10
9. Folgen der Aufhebung	11
9.1 Bestehende Baugenehmigungen	11
9.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben	11
9.3 Auswirkungen der künftig möglichen Bebauung auf die Belange der Bewohner in der Umgebung	12
10. Verfahren	12
11. Anlagen zur Begründung	12

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, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Lauf a. d. Pegnitz für das Baugebiet zwischen Eschenauer Straße und Nordring ist seit 16.01.1976 rechtskräftig. Sein Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der Eschenauer Straße und dem Nordring. Auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 und der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 setzt er für den ca. 24 ha umfassenden Geltungsbereich im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet und Einzelheiten zum Maß der Nutzung fest. Im südlichen Geltungsbereich war eine Gemeinbedarfsfläche für Altersheim ebenfalls mit Einzelheiten zum Maß der Nutzung festgesetzt. Die Tektur Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Lauf ist seit 14.04.1989 rechtskräftig. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.680 m². Der Geltungsbereich liegt westlich der ursprünglich für den Gemeinbedarf Altersheim festgesetzten Fläche und umfasst im Wesentlichen die Verkehrsfläche der Galgenbühlstraße.

Der Tekturplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 6 ist seit 22.06.2016 rechtskräftig und beinhaltet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 und des Tekturplanes Nr. 1. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die Gemeinbedarfsfläche Altenheim aus dem Bebauungsplan herausgenommen und eine Bebauung nach § 34 BauGB ermöglicht. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.185 m².

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 6 setzt für die Grundstücke Fl.Nr. 1426 und 1427 Gemarkung Lauf ein Allgemeines Wohngebiet mit zwingend zwei Geschossen und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,7 fest.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 1426/1, 1426/2, 1424/3, 1424/21, 1424/7 und 1428/7 Gemarkung Lauf setzt der Tekturplan Nr. 1 ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest, jedoch nur mit einer erdgeschossigen Bebauung und ausbaufähigem Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden darf, und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,6.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 6	Begründung
	Tektur Nr. 3	Entwurf
		27.06.2023

Der Bebauungsplan Nr. 6 bzw. die Tektur Nr. 1 setzt für die Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 1428/4, 1422/1 und 1422/24 öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Gehwege fest. Die Teilflächen Fl.Nr. 1436/2 und 1436 Gemarkung Lauf sind im Bebauungsplan Nr. 6 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Mit Schreiben vom 07.01.2022 stellten die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 1426/1 und 1426/2 Gemarkung Lauf den Antrag, den Bebauungsplan für die beiden o. g. Grundstücke aufzuheben. Begründet wird der Antrag mit dem Wunsch, ein Mehrfamilienhaus zu errichten, was auch im Sinne der Nachverdichtung und der Innenentwicklung wäre. Ein Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 6 sowie die Tektur Nr. 1 sollen aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufgehoben werden.

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 Bereich der Aufhebung liegt ca. 800 m westlich des Zentrums der Kernstadt Lauf a.d.Pegnitz (siehe Abb. 1).

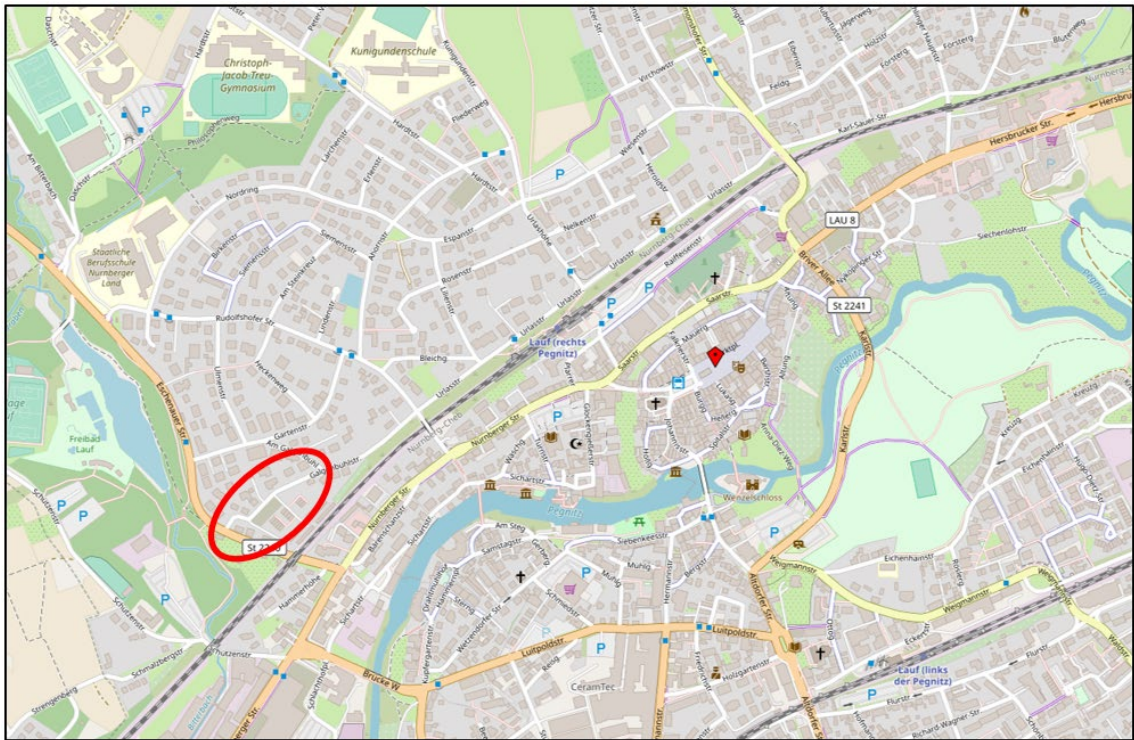


Abb. 1 Lage zur Kernstadt (© OpenStreetMap)

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1422/1, 1422/24, 1391/86, 1391/85, 1428/17, 1427, 1428/26, 1426, 1428/2, 1428/18, 1426/1, 1426/2, 1424/3, 1424/21, 1424/7, 1428/7, 1428/8 Gemarkung Lauf, und Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 1391/84, 1391, 1421/13, 1422, 1425/6, 1428/4, 1436/2 und 1436 Gemarkung Lauf.

Der überwiegende Teil des Aufhebungsbereiches liegt im Geltungsbereich der Tektur Nr. 1.

Diese wurde erforderlich, da die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 6 vorgesehene Begründung der Galgenbühlstraße aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar war. Die Tektur Nr. 1 betrifft im Wesentlichen die Straßenführung der Galgenbühlstraße, die auf der ursprünglichen Trasse belassen werden musste, und stellt sowohl die Bestandsbebauung als auch im beschränkten Umfang Baumöglichkeiten dar.

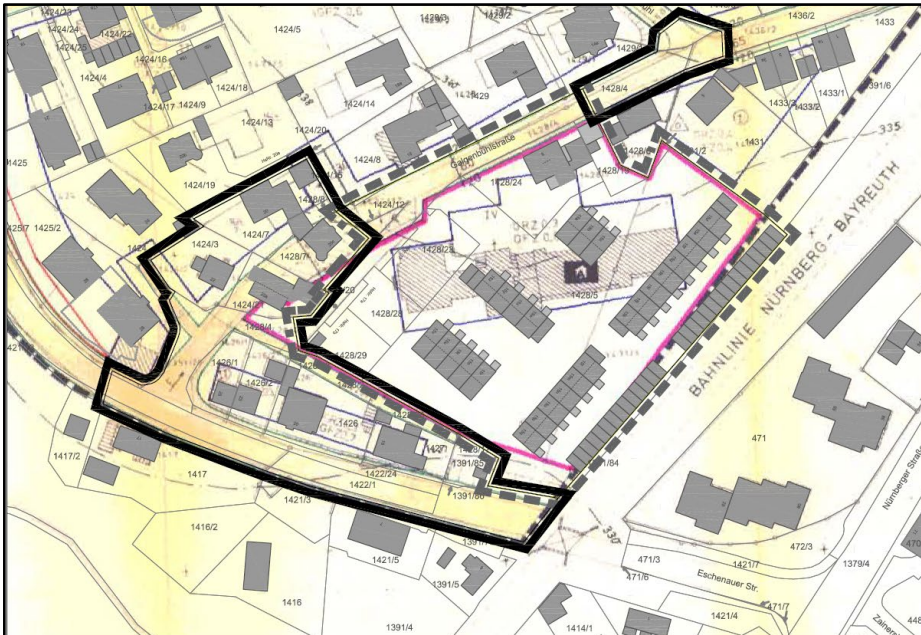


Abb. 2 Ausschnitt BPlan Nr. 6 und Tektur Nr. 1 mit Geltungsbereich der Aufhebung

Der 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. 6.875 m².

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Gebiet der Teilaufhebung liegt innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und Straßenflächen. Die nähere Umgebung um den Geltungsbereich der Aufhebung beschreibt sich wie folgt. Südwestlich verläuft die Eschenauer Straße. An der Südseite der Eschenauer Straße befinden sich nur einige wenige Gebäude, da sich hier nach Süden hin der Grünzug entlang des Bitterbaches anschließt. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bahnlinie Nürnberg- Schirnding. Nach Norden hin schließt sich der Bebauungsplan Nr. 6 als ein Allgemeines Wohngebiet bis zum Nordring hin an bzw. in nordöstlicher Richtung der durch die Tektur Nr. 2 bereits aufgehobene Bereich, der in den § 34 BauGB überführt wurde.

Auf den Grundstücken entlang der Galgenbühlstraße befinden sich Wohngebäude als freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, sodass die Art der baulichen Nutzung bebauungsplankonform einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Diejenigen Grundstücke, die unmittelbar am Aufhebungsbereich angrenzen, sind mit ein- bis zweigeschossigen

Wohngebäuden bebaut. Sofern ein drittes Geschoss vorhanden ist, entspricht dies einem Dachgeschoss. Die Bauweise ist offen.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungen

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 mit Teilfortschreibungen 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. 3.3 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.

Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Nürnberg (7) und ist im Regionalplan als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen dargestellt.

Laut Regionalplanung sind folgende Ziele und Grundsätze einschlägig:

- 2.1.3 Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren. Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden.
- 2.3.2.1 (...) Die Stärkung des möglichen Oberzentrums Schwabach, der Mittelzentren Herzogenaurach und Lauf a. d. Pegnitz sowie der Siedlungsschwerpunkte soll zur Erhaltung der noch vorhandenen dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur beitragen (...).

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung Rechnung.

5.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 04.06.2008 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf mit integriertem Landschaftsplan einschließlich der 3. Änderung vom 12.12.2018 sowie der 8. Änderung vom 10.12.2020 ist der Bereich der Aufhebung als Wohnbaufläche sowie als Straßenverkehrsfläche (Teilbereich der Eschenauer Straße) dargestellt.



Abb. 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Aufhebung

6. Erschließung

6.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugebiet ist verkehrsmäßig direkt über die „Eschenauer Straße“ und über die „Galgenbühlstraße“ erschlossen. Die „Eschenauer Straße“ stellt eine innerörtliche Sammelstraße dar.

Die „Galgenbühlstraße“ wurde als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet. Durch den Haltepunkt Lauf (rechts der Pegnitz) ist das Plangebiet auch im Bereich des ÖPNVs überörtlich gut angebunden.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Entsorgung des Abwassers wird durch die Zentralkläranlage in Lauf a.d.Pegnitz sichergestellt.

Die Ortssatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz 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.

6.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Strom - und die Wasserversorgung wird durch die StWL Städtischen Werke Lauf GmbH sichergestellt.

7. Immissionsschutz

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt die Beurteilung der Verkehrslärmbelastung unter Heranziehung der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm sowie der 16. BImSchV.

Über das Baugenehmigungsverfahren kann gewährleistet werden, dass durch geeignete und zumutbare Maßnahmen des Lärmschutzes sowie durch die vorzulegenden Gutachten, die in § 2 der 16. BImSchV festgelegten Grenzwerte für dem regelmäßigen Wohnen dienende Gebiete nicht überschritten werden.

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Es ist zu erwarten, dass die Baugenehmigungsbehörde den Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen für die Schalldämmung von Fenstern (Schallschutz im Hochbau) durch die Vorlage eines Schallschutzgutachtens verlangt, wobei der Gutachter konkrete Schallschutzmaßnahmen zu benennen hat. Zu erwarten ist auch eine Auflage hinsichtlich des Nachweises der Einhaltung von zulässigen Erschütterungsgrenzwerten durch die Bahnlinie zumindest für Teilbereiche.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

9. Folgen der Aufhebung

9.1 Bestehende Baugenehmigungen

Die Aufhebung der Festsetzungen lässt die Wirksamkeit der bislang erteilten Baugenehmigungen unberührt.

9.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Vorhaben

Die Folgen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Tektur Nr. 1 sind für den Geltungsbereich einheitlich zu betrachten. Der Bereich wird nach der Aufhebung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Die ersatzlose Aufhebung stellt durchaus ein zulässiges Planungsziel i. S. d. § 1 Abs 3 Satz 1 BauGB dar.

Die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt Lauf a.d.Pegnitz führen in dem hier vorliegenden konkreten Fall nicht zur Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplanes für den betreffenden Geltungsbereich. Ein Baurecht für eine Wohnbebauung kann in diesem Bereich auch über § 34 BauGB ermöglicht werden. Weder die Größe noch die Situierung der Grundstücke und sonstige städtebaulichen Gesichtspunkte (z. B. Erschließung) führen zu einer neuen Planungspflicht. Durch die von drei Seiten her umgebene Bebauung befinden sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes die betreffenden Grundstücke im Innenbereich. Es wird keinesfalls eine derart große planungsfreie Fläche entstehen, die schon deshalb einen Planungsbedarf auslöst. Eingegrenzt wird die Fläche durch die unmittelbare Bebauung entlang der Galgenbühlstraße. Innerhalb des somit im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Tektur Nr. 1 die Beurteilung von baulichen Vorhaben nach § 34 BauGB. In diesem Bereich 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. Aufgrund der gebietsprägenden Bebauung in der näheren Umgebung werden nach der Art der Nutzung Vorhaben zulässig sein, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind.

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

Die baurechtliche Situation wird durch die Aufhebung nicht verschlechtert. Die Regelung des § 34 BauGB ist kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan. Zur Steuerung der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung reicht jedoch in diesem Innenbereich die planaufhebende Vorgehensweise aus.

9.3 Auswirkungen der künftig möglichen Bebauung auf die Belange der Bewohner in der Umgebung

Eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB erfordert keine Veränderungen des bestehenden Straßenraums und der künftige Verkehr kann abgewickelt werden. Auch wird durch den zu erwartenden Verkehr durch eine moderate Nachverdichtung keine signifikante Erhöhung der Abgas- und Feinstaubbelastung zu erwarten sein. Die verkehrliche Auswirkung auf die Anlieger der öffentlichen Straßen ist deshalb zumutbar.

Die Ver- bzw. Entsorgung in der näheren Umgebung ist gesichert.

10. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgehoben.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor. Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. 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.

11. Anlagen zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 6 mit Begründung

Bebauungsplan Nr. 6 Tektur 1 mit Begründung