



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Sofie Arnold

Bebauungsplan L-2-61 "Waldsiedlung II", 1. Änderung

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich
- 2 Planblatt mit Legende
- 3 Satzungstext
- 4 Begründung
 - 4.1 Schallimmissionsprognose Verkehrslärm
 - 4.2 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
 - 4.3 Erhaltenswerte Bäume
 - 4.4 Auszug aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm
 - 4.5 Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
- 5 Abwägungstabelle für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	13.03.2018	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	23.03.2018	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans L-2-61 „Waldsiedlung II“, wird für den Geltungsbereich (Anlage 1) gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a durchgeführt werden.
2. Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sind in der Abwägungstabelle aufgeführt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
3. Den redaktionellen Änderungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergaben wird zugestimmt.
4. Der Bebauungsplan L-2-61 „Waldsiedlung II“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und Satzungstext wird gem. § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Die Kosten wurden vom Antragsteller übernommen.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	-		
Haushaltsmittel vorhanden	-		
Folgekosten	keine		

I. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan L-2-61 „Waldsiedlung II“, 1. Änderung, sieht eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung des Gebietes vor. Es sollen zusätzliche Baugrundstücke geschaffen werden. Die bestehende Grundstruktur der Siedlung, mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäuser und großen Grundstücken, soll beibehalten werden.

II. Sachvortrag

Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist begrenzt, im Westen durch die S-Bahntrasse (Strecke Nürnberg-Roth), im Norden und Osten durch die Aigenstraße und im Süden durch den Bebauungsplan S-81-93. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Penzendorf: Fl. Nr. 578, 578/1, 578/2, 578/3, 578/4, 579, 579/4, 579/7. Die genaue Abgrenzung ist in Anlage 1 dargestellt.

Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des L-2-61, 1. Änderung überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplan L-2-61, der am 11.10.1965 zur Rechtskraft gebracht wurde.

Der Bebauungsplan L-2-61 setzt für den räumlichen Geltungsbereich westlich der Flurstraße ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO fest.

Der Ursprungsbauungsplan L-2-61 setzt im Bereich der 1. Änderung außerdem nur sehr eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche fest.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung und der Innenentwicklung ist es aus städtebaulicher Sicht vertretbar die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan L-2-61, 1. Änderung in westlicher Richtung zu erweitern.

Nicht nur der Bebauungsplan L-2-61 selbst, sondern auch der Bebauungsplan S-81-93 Teil A, der südlich an den Bebauungsplan L-2-61 angrenzt, sieht eine Bebauung bis an die S-Bahntrasse vor.

Die S-Bahntrasse (Strecke Nürnberg-Roth) wurde erst 2003 ausgebaut und mit einem Lärmschutz versehen.

Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan L-2-61 Waldsiedlung II hatte im Bereich der 1. Änderung entlang der Aigenstraße überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Ziel ist es, die überbaubaren Grundstücksbereiche in Richtung Lärmschutzanlage der Bahn auszuweiten. Des Weiteren sollen mit der Änderung veraltete Festsetzungen aktualisiert werden. Daraus ergeben sich folgende Zielvorgaben:

1. Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken.
2. Beibehaltung der Grundstruktur der Siedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern.
3. Beibehaltung der aufgelockerten Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Baudichte mit hohem Grün- und Freiflächenanteil.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Bäume, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind. Außerdem ist im Gebiet ein alter Obstbaumbestand (Nr. 198) im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) vermerkt. Bei der Ortbegehung wurde jedoch festgestellt, dass ein Großteil der alten Obstbaumbestände, abgestorben und

nicht mehr erhaltenswert ist. Zudem wurde im Rahmen der saP festgestellt, dass die Obstbäume nicht als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse dienen, da die Stammumfänge zu gering sind.

Dennoch sind die bestehenden Grünstrukturen grundsätzlich erhaltenswert, weshalb die Bauflächen in westlicher Richtung angepasst wurden. Auf den verbliebenen Flächen mit Grünstrukturen wurden zudem Nebenanlagen ausgeschlossen. Als weiteren Anreiz für die Anwohner, die schützenswerten Bäume zu erhalten, wurde ein Hinweis aufgenommen, der besagt, dass die bestehenden Bäume für den Punkt C.1.2 in der Satzung angerechnet werden können.

Wahl des Verfahrens

Für das Verfahren des Bebauungsplanes L-2-61,1.Änderung sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1, da der Bebauungsplan eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung des Gebietes zum Ziel hat.

Es ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant und es gibt auch keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) nicht überschritten ist.

Darüber hinaus findet bei Bebauungsplänen bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung.

Ebenso kann nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht, auf die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist möglich, obwohl dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden wird.

Stand des Verfahrens

Nach Fertigstellung des städtebaulichen Entwurfes fand, wie in dem Verfahren vorgesehen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 04.12.2017 bis 09.01.2018 statt. Die Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Tabelle (Anlage 5) dargestellt.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung versehen. Diese sind in der beiliegenden Tabelle (Anlage 5) dargestellt. Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Ergänzungen in der Satzung, der Begründung und im Planblatt sind nur redaktioneller Art: Sie dienen lediglich der Klarstellung und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die in den jeweiligen Unterlagen eingearbeiteten Änderungen sind **rot** markiert.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Einwendungen kamen insbesondere von der Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima sowie dem BUND Naturschutz in Bayern e.V., die die ABSP Fläche Nr. 198 und die schützenswerten Bäume im Bebauungsplan noch stärker berücksichtigt haben wollten.

Da das Baugebiet direkt an Bahnflächen angrenzt, wurde auch von Seiten der DB AG eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Entsprechend der Abwägungsvorschläge wurden in den Planunterlagen Hinweise und der dem Punkt „Bauten Nahe der Bahn“ hinzugefügt. Die Ergänzung von Hinweisen stellt eine redaktionelle Änderung dar.

Des Weiteren wurde eine umfangreiche Stellungnahme von den Anwohnern abgegeben, die grundsätzlich zwar eine Nachverdichtung begrüßen, jedoch Anregungen gegenüber den Rahmenbedingungen vorgebracht haben. Änderungen des Bebauungsplanes und somit eine erneute Auslegung wurden dadurch nicht notwendig.

Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird die 1. Änderung des Bebauungsplans L-2-61, „Waldsiedlung II“ mit integriertem Grünordnungsplan ausgefertigt und zur Rechtskraft gebracht.

III. Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplanänderungsverfahren wurden vom Antragsteller übernommen.