



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan W-30-21 "Unterer Grund"

-Abwägung

-Satzungsbeschluss

Anlagen:

- 01 - Geltungsbereich W-30-21 „Unterer Grund“
- 02 - Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung vom 10.01 bis 10.02.2022
- 03 - Abwägungsvorschläge zur erneuten beschränkten öffentlichen Auslegung vom 17.05. bis 21.06.2022
- 04 - Bebauungsplan W-30-21 mit textlichen Festsetzungen
- 05 - Begründung, Teil I – Städtebaulicher Teil
- 06 - Begründung, Teil II – Umweltbericht
- 06a - Grünordnungsplan - Bestandsplan
- 06b - Bestandsplan mit Eingriffsbewertung, 2014
- 06c - Grünordnungsplan - Maßnahmenplan
- 07 - Bauverträglichkeitsgutachten, Baumpflege Stock, 23.03.2022
- 08 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, August 2021
- 09 - FFH – Verträglichkeitsabschätzung
- 10 - Verkehrsuntersuchung, 16.06.2021
- 11 - Schalltechnische Untersuchung, 04.10.2021
- 12 - Gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation, 15.11.2021
- 13 - Versickerungsnachweise

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.07.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.07.2022	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
2. Die Stellungnahmen aus der erneuten verkürzten und beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
3. Der Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 05.07.2022, bestehend aus dem Planblatt mit den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Entwurf des Bebauungsplans W-30-21 „Unterer Grund“ hat vom 10.01. bis einschließlich 10.02.2022 öffentlich ausgelegen. Daraufhin wurden die sich aus den Stellungnahmen ergebenden Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, was zu einer erneuten, verkürzten und beschränkten öffentlichen Auslegung (23.05. bis 08.06.2022) führte.

Beide Abwägungsergebnisse werden heute dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

Nach erfolgter Abwägung kann der Bebauungsplan W-30-21 „Unter Grund“ als Satzung beschlossen werden.

II. Sachvortrag

Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“ aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 17.05. bis 21.06.2021 statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Stadtratssitzung am 17.12.2021 gebilligt. Vom 10.01. bis 10.02.2022 fand die öffentliche Auslegung statt.

Die in dieser Auslegung vom 10.01. bis 10.02.2022 eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 2 tabellarisch zusammengestellt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung in einigen Teilen geändert. In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 10.05.2022 erfolgte die Billigung und der Beschluss zur erneuten verkürzten und beschränkten öffentlichen Auslegung.

Die in dieser Auslegung vom 23.05. bis 08.06.2022 eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 3 tabellarisch zusammengestellt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 10.01. bis einschließlich 10.02.2022

Grundsätzlich wurde von der Regierung von Mittelfranken bescheinigt, dass die geforderte Auseinandersetzung mit dem Bedarf an Wohnbaufläche und den im Ortsteil vorhandenen Innentwicklungspotentialen in der Begründung schlüssig dargelegt wurden.

Insgesamt beziehen sich die eingegangenen Stellungnahmen auf Themenfelder, die bereits vom Grundsatz her bekannt waren und in der Stadtratssitzung am 17.12.2021 im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt bzw. in den erneuten Bebauungsplanentwurf vom Mai 2022 eingearbeitet wurden.

Zu folgenden Schwerpunktthemen wurden Stellungnahmen abgegeben:

1. Der Eingriff in den Baumbestand, insbesondere die Baumfällung von drei erhaltenswerten Bäumen wird nicht akzeptiert. Vor allem die Linde und eine Eiche der südlichen Baumreihe sollen erhalten werden. Die Bebauung reicht sehr dicht an die Baumreihe im Süden heran, es wird eine Gefährdung des Bestands befürchtet. Es sollte über eine Verkleinerung der Baukörper nachgedacht werden.
Würde die Baumschutzverordnung gelten, bestünde für die zu fällenden Bäume Anspruch auf Baumerhalt bzw. Ausgleich. (Bund Naturschutz, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz)

2. Es wurden im Januar vor Ort Wurzelsuchgrabungen durch die Fa. Stock im Beisein des Baumschutzbeauftragten der Stadt durchgeführt. Im Ergebnis ergab sich, dass es baumverträglich möglich ist, die Gebäude so zu bauen, wie sie geplant sind und vor Ort abgesteckt wurden. Der Baumschutzbeauftragte plädiert allerdings dafür, die Gebäude etwas weiter von der nordöstlichen Eiche abzurücken, da es in wenigen Jahren wegen der Verschattung und dem weiteren Wachstum des Baumes zu Konflikten mit den Eigentümern kommen kann. (A.45, Baumsachverständiger)
3. Das Plangebiets soll stärker in die freie Landschaft eingebettet werden. (Pflegerin für Umwelt und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde)
4. Das Bauen im Überschwemmungsgebiet wird kritisch gesehen. Bisherige Angaben zu den Grundwasserständen wären nicht plausibel. Aussagen zum HQextrem fehlen. (Bund Naturschutz, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz)
5. Die Ausweisung eines neuen Bebauungsplans im Bereich des Überschwemmungsgebiets ist nur zulässig, wenn alle Voraussetzungen des § 78 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz kumulativ erfüllt sind. Für die beabsichtigte Lösung (Rigolenboxen unter der Tiefgarage) muss die dauerhafte Betriebsbereitschaft sichergestellt werden. Der Speicher muss wasserdicht hergestellt werden. Insgesamt wäre ein Abrücken der Bebauung aus dem Überschwemmungsgebiet oder ein Ausgleich durch Geländemodellierung auf angrenzenden Flächen zu bevorzugen. (Wasserwirtschaftsamt Nürnberg)
6. Eine Flutung der Tiefgarage und Wassereintrag aus dem Westen werden bei Starkregenereignissen befürchtet. Weiterhin wird auf Auswirkungen der Tiefgarage auf die grundwasserführenden Schichten und damit auf die Qualität der angrenzenden Wässerwiesen verwiesen. (Pflegerin für Umwelt und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserrechtsbehörde).
7. Es wird befürchtet, dass durch dauerhafte Grundwasserabsenkungen die Bewässerung der angrenzenden Wässerwiesen nicht mehr funktioniert. Auf der anderen Seite wird eine Durchfeuchtung der Baugrube und der Tiefgarage befürchtet. (Vorstand der Wässergemeinschaft Unterer Grund)
8. Rad- und Fußgängerverkehr sollen gleichberechtigt mit dem PKW-Verkehr angeordnet werden. Die Fußgängerquerung soll im unmittelbaren Bereich der Kreuzung Unterer Grund angeordnet werden. (Pflegerin für Umwelt und Naturschutz).
9. Für eine ausreichende digitale Infrastruktur soll gesorgt werden. (IHK Nürnberg, Referat 3).
10. Bei Nichteinhalten der Immissionsrichtwerte der TA lärm sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. (Gesundheitsamt Roth, Untere Immissionsschutzbehörde)
11. Die Anlage einer Linksabbiegespur ist erforderlich. Die Anbauverbotszone, Sichtdreiecke sowie die Angaben zum richtlinienkonformen Ausbau der Bundesstraße mit Geh- und Radwegen sind als Auflagen zu berücksichtigen. Ein Sicherheitsaudit ist zu erstellen. (Staatliches Bauamt Nürnberg)

Umgang mit den Einwendungen – Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Zu 1. Die Bebauung wird grundsätzlich in der geplanten Form beibehalten, im erneuten Entwurf erfolgte ein Abrücken der Bebauung um 1 m in westliche Richtung, was den Bestandsbäumen in der Nordwestecke zugutekommt. Eine weitere Verkleinerung der Baukörper ist nicht möglich. Da die Linde sehr zentral steht, wäre bei ihrem Erhalt die verdichtete

Bebauung mit Tiefgarage nicht möglich. Von den 6 Eichen am Südrand werden 5 Eichen erhalten. Eine Eiche ist aufgrund der Zufahrtssituation nicht zu halten.

Das fortgeschriebene Bauverträglichkeitsgutachten hat aufgezeigt, dass bei entsprechenden Maßnahmen (Wurzelvorhänge, ökologische Baubegleitung) ein Erhalt der festgesetzten Bäume möglich ist.

Die Vorgaben der Baumschutzverordnung wurden bei der Ausgleichsberechnung berücksichtigt. Als Ausgleich werden 28 geplante Baumpflanzungen festgesetzt.

Zu 2. Es wurden die vor Ort diskutierten Maßnahmen in das aktuelle Bauverträglichkeitsgutachten eingearbeitet. Die Wurzelvorhänge wurden bereits, so wie im Januar vor Ort gegraben und mit dem Bausachverständigen abgestimmt, eingebracht, so dass sich bereits die Wurzeln der Bäume anpassen können.

Das Abrücken des Gebäudes von der nordöstlichen Eiche wurde geprüft. Aufgrund der darunterliegenden Tiefgarage ist das Abrücken statisch nicht möglich. Um einen Konflikt mit dem Gebäude auszuschließen, wird vom Investor zugesichert, dass die Eiche auch in Zukunft durch entsprechende Pflegeschnitte gepflegt wird.

Zu 3. Im erneuten Entwurf vom Mai 2022 wurden diesbezüglich Ergänzungen vorgenommen: es wurden Einfriedungen aus Hecken mit heimischen Gehölzen festgesetzt, Nebenanlagen am östlichen Gebietsrand ausgeschlossen sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als artenreiche freiwachsende Heckenpflanzung festgesetzt. Davon ausgenommen sind die technisch notwendigen Wasserbausteine an der Ostseite des Grundstücks.

Zu 4. Die grundsätzliche technische Machbarkeit wurde durch die entsprechende gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation (IB Trummer, 10.11.2021) nachgewiesen, die entsprechenden Festsetzungen erfolgten im Bebauungsplan. Die detaillierte Planung der Versickerungsanlage und des Hochwasserschutzes werden in Form einer Entwässerungsplanung im Rahmen des Wasserrechts erfolgen. Die Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis (Versickerung, Hochwasserschutz und ggf. bei Eingriff in den Grundwasserleiter) werden im Rahmen der Hochbauplanung beantragt. Dies ist nicht Teil des Bebauungsplans. Die entsprechenden maßgebenden Wasserstände werden in Abstimmung mit der Fachbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, festgelegt. Der mittlere höchste Grundwasserstand wurde zwischenzeitlich von einem fachkundigen Bodengutachter bei 305 m ü. NHN ermittelt.

Zum HQ(extrem) liegen Aussagen des beauftragten Ingenieurbüros vor, dass aufgrund der geplanten Höhen (tiefste festgesetzte Höhe bei 307,00 m ü. NHN) nicht mit einer Überflutung bei HQ(extrem) (der ungünstigste vom LfU veröffentlichte Wert, das HQextrem, ist zwischen 306 und 306,5 m ü. NHN festgelegt) gerechnet werden muss. Im Rahmen des Bebauungsplans ist der Schutz gegen ein extremes Hochwasserereignis somit umsetzbar.

Für die baulichen Anlagen sind die dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweisen im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen. (§ 78 b WHG)

Zum Schutz vor Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden bei einem HQextrem sind bei einer potentiellen Zunahme entsprechender Naturereignisse, vor allem im Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte, entsprechende Vorkehrungen im Rahmen der Gebäudeplanung zu treffen.

Sollten in den östlichen Randbereichen betretbare Freiflächen (Böschungskanten) oder Stellplätzen auf tieferliegenden Flächen geplant werden, wäre mit einem Risiko zu rechnen. Das Risiko lässt sich durch folgende Tatsachen bzw. Maßnahmen reduzieren:

- Durch die geplanten Geländemodellierungen sind nur sehr kleine oder gar keine Bereiche vom Risiko betroffen.
- Tieferliegende Bereiche können durch Zäune abgegrenzt werden.
- Das Hochwasser ist auf weite Sicht erkennbar.
- Es bestehen Fluchtmöglichkeiten in westliche und südliche Richtung.

Zu 5. In der Begründung wurde dargestellt, dass die Voraussetzungen des § 78 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz kumulativ erfüllt sind. Es wurde u.a. nachgewiesen, dass keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung in Wolkersdorf möglich ist. Die wasserdichte Bauweise der Tiefgarage und die Rigolenboxen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum und dem Bedarf an einer Kindertagesstätte in Wolkersdorf soll das Bauvorhaben in dieser Form umgesetzt werden. Dabei spielt auch die Wirtschaftlichkeit einer verdichteten Bebauung mit Tiefgarage eine Rolle. Eine Geländemodellierung auf angrenzenden Flächen ist nicht möglich, da diese nicht zur Verfügung stehen. Die dauerhafte Betriebsbereitschaft der Hochwasserspeicher kann durch Nachweise (Führung eines Betriebsbuchs) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt sichergestellt werden.

Zu 6. und 7. Die Tiefgarage wird in wasserdichter Bauweise errichtet (Festsetzung des Bebauungsplans). Somit sind keine Auswirkungen auf die Tiefgarage zu befürchten. Mit einem geringfügigen Eingriff in grundwasserführende Schichten ist, auch unter Berücksichtigung der geplanten Rigolenboxen unterhalb der Tiefgarage, zu rechnen. Dem kann durch Bodenaustausch mit einem gut durchlässigen Material oder durch Drainagerohre entgegengewirkt werden, so dass auf die Wässerwiesen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist im Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Ggf. ist hier auch ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Das Grundwasser wird nicht dauerhaft abgesenkt. Die Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind jedoch mit der Wässergemeinschaft abzustimmen.

Zu 8. Die Rad- und Gehwege werden richtlinienkonform beidseitig der Wolkersdorfer Hauptstraße ausgebaut. Die Querungshilfe wird aus verkehrsplanerischen Gründen am Ortsausgang errichtet. Dort dient sie auch der Geschwindigkeitsreduzierung. Im Bereich der Kreuzung wird die Linksabbiegespur vorgesehen. Die Planung wurde mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Die Regelungen erfolgen im Städtebaulichen Vertrag und in der Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt.

Zu 9. Im Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor wird der Einbau von Lehrrohren für das Glasfasersystem geregelt.

Zu 10. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden. Die UNB bestätigt die vollständige Übernahme in den Bebauungsplan.

Zu 11. Dies Anforderungen wurden bereits in den erneuten Bebauungsplanentwurf vom Mai 2022 eingearbeitet und werden vollumfänglich eingehalten. Regelungen dazu erfolgen in der Vereinbarung der Stadt mit dem Staatlichen Bauamt sowie im Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 23.05. bis einschließlich 08.06.2022

Während der erneuten öffentlichen Auslegung waren die Stellungnahmen nur zu den geänderten Punkten der Planung abzugeben bzw. sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die eingegangenen Stellungnahmen brachten keine neuen Erkenntnisse. Die Träger öffentlicher Belange und Behörden verwiesen größtenteils auf die Stellungnahmen der vorangegangenen Verfahrensschritte. Von Privaten gingen keine Stellungnahmen ein.

Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses – Klarstellung von Festsetzungen

Die erneute öffentliche Auslegung ergab keine Veranlassung für Änderungen des Bebauungsplans.

Jedoch ergaben sich Änderungen aufgrund der konkretisierten Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

1. Die Festsetzung „7.1 Begrünung Flachdächer“ wurde geändert. Der festgesetzte Mindestanteil der extensiven Dachbegrünung von 80 % bezieht sich nur auf die Wohnbauten. Für die Flachdächer der Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) sollen weiterhin, wie beim ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplans vom Dezember 2021, mindestens 50 % der Dachflächen begrünt werden. Dies ist begründet in der Nutzung eines Teils der Dachfläche des 1.Obergeschosses als Terrasse für die Kindertagesstätte. Diese Änderung der Festsetzung betrifft keinen Grundzug der Planung.
2. Ebenfalls wurde im vorliegenden Bebauungsplan ergänzt, dass der Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächen) zur Anwendung kommt und dass sich die Bemessung der Abstandsflächen auf die geplante Geländeoberkante bezieht und nicht auf das natürliche Gelände. Die geplanten Bezugshöhen werden als Planeinschrieb festgesetzt. An den maximal zulässigen Gebäudehöhen ändert sich nichts.
3. Im Bebauungsplan steht unter Punkt „3: Überschreitung der Baugrenzen“, dass Terrassen und ihre Überdachungen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Diese Regelung wird als Klarstellung noch auf „Balkone“ ausgeweitet.
4. Eine weitere Klarstellung bezieht sich auf den östlichsten Stellplatz der Kindertagesstätte auf der Fläche für Gemeinbedarf. Dieser Stellplatz war bereits im Entwurf des Bebauungsplans vom Dezember 2021 (Planungsstand der öffentlichen Auslegung) festgesetzt gewesen. Er ist aus technischen Gründen bei der Planerstellung des erneuten Entwurfs unbeabsichtigt verschwunden und wird hiermit wieder eingefügt. Dieser Stellplatz gab im Verfahren keinen Anlass für Äußerungen oder Konflikte.

Verhältnis Bebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag, der den Investor zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und zur Kostentragung von Erschließungsmaßnahmen, die vom Vorhaben verursacht wurden, verpflichtet, wird nach erfolgter Zustimmung in der Stadtratssitzung am 01.07.2022 voraussichtlich am 13.07.2022 beim Notar unterzeichnet werden. Der geschlossene Vertrag ist Voraussetzung für den heutigen Satzungsbeschluss.

Der Bebauungsplan W-30-21 kann somit als Satzung beschlossen werden.

Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat wird der Bebauungsplan ausgefertigt und durch Amtsblattveröffentlichung zur Rechtskraft gebracht.

Zur Flächennutzungsplanteiländerung wurde bereits in der Stadtratssitzung am 20.05.2022 der Feststellungsbeschluss gefasst. Die Unterlagen werden an die Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung weitergeleitet.

III. Kosten

Der Beschluss löst keine Kosten aus.

Der städtische Kostenanteil für die Maßnahmen auf der Wolkersdorfer Hauptstraße (Bereitstellung: 543.000 €, Erstattungen: 300.000 €, verbleibende Kosten für Stadt: 243.000 €) ist bereits im Rahmen der Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag in der Stadtratssitzung am 01.07.2022 berücksichtigt worden.

IV. Klimaschutz

Es ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz, da hier ein bis vor wenigen Jahren bereits bebautes Gewerbegrundstück wieder baulich genutzt werden soll.

Es handelt sich um eine baulich vorgeprägte Fläche, auf der eine verdichtete Wohnbebauung mit Anschluss an die vorhandene Erschließung errichtet werden soll. Dieses Vorgehen ist klimaverträglicher, als dem unberührten Naturraum eine Fläche für den Wohnungsbau zu entziehen.

Der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet ist von geringem Umfang und wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Es wird einiger Baumbestand in Anspruch genommen, der durch Ersatzpflanzungen und begrünte Dächer ausgeglichen wird.