

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 11.04.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B "An der Südtangente" - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmli. Beteiligung der Träger öff. Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

In der Sitzung des Stadtrates vom 05.12.2022 wurde die Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ beschlossen.
Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 05.12.2022 wurde ebenfalls die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 20.02.2023 -22.03.2023 durchgeführt.

In der beigefügten Zusammenstellung (siehe Anlage" sind die Stellungnahmen der Behörden/T.ö.B. mit der vorgeschlagenen Abwägung und dem Beschlussvorschlag aufgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen 8 Stellungnahmen ein, davon eine Stellungnahme mit Unterschriftsliste.

Auf diese Tabelle wird Bezug genommen und verwiesen.

1. Gemeinde Berg
2. Gemeinde Henfenfeld
3. Gemeinde Leinburg
4. Gemeinde Winkelhaid
5. Markt Feucht
6. Landratsamt Nürnberger Land
7. Landratsamt Nürnberger Land – Gesundheitsamt
8. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
9. Regierung von Mittelfranken
10. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
11. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
12. Staatliches Bauamt Nürnberg
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth
15. Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
16. N-ERGIE Netz GmbH

17. PLEDOC GmbH
18. TenneT TSO GmbH
19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
20. Handwerkskammer für Mittelfranken
21. Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
22. Immobilien Freistaat Bayern
23. Kreisbrandrat Landkreis Nürnberger Land
24. Kreisheimatpfleger Nürnberger Land Robert Giersch
25. Polizeiinspektion Altdorf
26. Anonym 1
27. Anonym 2
28. Anonym 3
29. Anonym 4
30. Anonym 5
31. Anonym 6
32. Anonym 7
33. Anonym 8

Beschlussvorschläge:

Beschluss 1 Gemeinde Berg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Berg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 2 Gemeinde Henfenfeld

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Henfenfeld wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 3 Gemeinde Leinburg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Leinburg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 4 Gemeinde Winkelhaid

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Winkelhaid wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 5 Markt Feucht

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Marktes Feucht wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 6 Landratsamt Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamts Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Planungsrecht:

Wie auch in der Kommentierung zum Baugesetzbuch/BauNVO durch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/K/Z/B) dargelegt, dient die Vollgeschossbestimmung der BauNVO nur indirekt der Höhenbestimmung der baulichen Anlagen. Wie auch durch das Landratsamt empfohlen, wurde hierfür in den Festsetzungen des Bebauungsplans eine max. zulässige Gebäudehöhe sowie ein eindeutiger Höhenbezugspunkt bestimmt. Somit ist die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung angemessen gewährleistet. Weitergehende Festsetzungen zur OK Fertigfußboden oder Traufhöhen sind nach fachlicher Würdigung entbehrlich. Bzgl. der getroffenen Festsetzung zur Vollgeschossbestimmung ist festzustellen: die getroffene Festsetzung III+KG ist in Ergänzung der unter 2. der Festsetzung durch Planzeichnung getroffenen weitergehenden Bestimmungen zu sehen. Dort ist bestimmt KG als Vollgeschoss. Somit sind ausschließlich Vollgeschosse entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO bestimmt. Auch in den textlichen Festsetzungen ist dies entsprechend nochmals bestimmt und klargestellt, sowie in der Begründung erläutert. Die Definition der Vollgeschosse dient aufgrund des „vollständigen oder weitreichenden Bedeutungsverlusts“ im Bauordnungsrecht (Vgl. E/K/Z/B Rd.Zif. 12 zu § 20 BauNVO) hauptsächlich zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche, der Baumasse sowie der Nichtanrechnung von Garagengeschossen. Da das Kellergeschoss im Wesentlichen ein Garagengeschoss darstellt wird nach sorgsamer Würdigung auf die bisherige Festsetzung +KG (als Vollgeschoss“ verzichtet. Sie wird ersetzt durch eine textliche Festsetzung unter Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen gem. § 21a Abs.1 BauNVO, dass Garagengeschosse nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Veränderungen in der Höhenentwicklung und Baumasse der zulässigen baulichen Anlagen ergeben sich hieraus nicht. Die angemessene Höhenentwicklung ist durch die getroffenen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Somit ergeben sich durch die Anpassung auch keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann.

Die getroffene Festsetzung MFH wird ersatzlos gestrichen, da sie entbehrlich ist. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind aus der Streichung nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Belange Dritter sind gegenüber der bisher vorgesehenen Bestimmung ebenfalls nicht zu erwarten. Die Streichung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass von einer erneuten Auslegung abgesehen werden kann.

Die empfohlene Ergänzung hinsichtlich § 6 BayBO wird im Sinne der Klarstellung aufgenommen.

Es erfolgt für den Änderungsbereich eine qualifizierte eigenständige Änderung des Planungsrechtes und ersetzt das bisherige Planungsrecht im Geltungsbereich der Satzung umfassend. Die Präambel der Satzung erläutert die anzuwendende BauNVO. Der Sachverhalt wird aber unter 7.6 der Begründung nochmals klarstellend ergänzend erläutert.

Immissionsschutz

Die Aussagen um Schallschutz werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter 11. bereits eine Abwägung zur Thematik Immissionen aus der Tiefgaragenabfahrt enthalten. Dort sind auch bereits Empfehlungen zur schalloptimierten Ausführung dargelegt. Eine verbindliche Bestimmung der Vorlage eines Schalltechnischen Nachweises kann aber auf Ebene des Bebauungsplans nicht erfolgen. Ein entsprechender Hinweis, welcher eine entsprechende Forderung auf Ebene des Bebauungsplans suggeriert ist ebenfalls nicht möglich. Es wird aber in der Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass die konkrete Auslegung der Immissionsschutzmaßnahmen einer Tiefgaragenabfahrt im Zuge der konkreten Bauvorhaben zu erfolgen hat und hierfür ggf. schalltechnische Nachweise zu

erfolgen haben.

(Simon/Busse/Gaßner, BayBO, Stand: Februar 2015, Art. 64, Rn. 70). Nach dem Sinn und Zweck der genannten Vorschriften muss es jedoch entscheidend darauf ankommen, ob berechnigte Zweifel an der Zulässigkeit des im Einzelfall beantragten Vorhabens bestehen, die nur durch Vorlage eines Gutachtens ausgeräumt werden können.“ (Vgl. VG Regensburg, Urteil v. 28.05.2015 RN 6 K 15.795). Somit kann auch kein allgemeiner Hinweis im Planverfahren angebracht werden, dass ein schalltechnisches Gutachten für eine Tiefgaragenabfahrt vorzulegen ist.

Art. 64 BayBO i.V. m. §1 Abs. 4 BauVorIV regelt die für einen Bauantrag vorzulegenden Unterlagen und Nachweise. Weitergehende Bestimmungsmöglichkeiten bereits auf Ebene des Bebauungsplans bestehen nicht. Das VG Regensburg hat in einem Verfahren im Jahr 2015 ausgeführt: „Aus diesem Gesetzeszweck ergibt sich auch die Frage, welche Gutachten von der Baugenehmigungsbehörde verlangt werden können. Weder Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO noch § 1 Abs. 4 BauVorIV regeln unmittelbar, welche weiteren Unterlagen „erforderlich“ sind, vielmehr hat die Bauaufsichtsbehörde hierüber „nach pflichtgemäßem Ermessen“ zu entscheiden ist.

Naturschutz

Der fehlerhaften Sätze des Hinweises werden gestrichen.

Bodenschutz

Die Aussagen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Wasserrecht

Die Aussagen zum Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen. Sind entsprechend in der Begründung zur Bauleitplanung bereits dargelegt.

Beschluss 7 Landratsamt Nürnberger Land – Gesundheitsamt

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Nürnberger Land - Gesundheitsamt wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 8 Regionaler Planungsverband Westmittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Regionalen Planungsverband Westmittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 9 Regierung von Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 10 Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern wird

zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 11 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 12 Staatliches Bauamt Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Die erbetenen Informationen werden nach Rechtskraft übermittelt

Beschluss 14 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 15 Amt für ländliche Entwicklung

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 16 N-ERGIE Netz GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung für die vorliegende Bauleitplanung.

Die erbetene Beteiligung bei konkreten Baumaßnahmen wird bzgl. der Privatbaumaßnahmen dem Vorhabenträger zur Beachtung übermittelt. Weitere Veranlassungen ergeben sich nicht.

Beschluss 17 PLEDOC GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der PLEDOC GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 18 TenneT TSO GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der TenneT TSO GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 19 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 20 Handwerkskammer für Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Handwerkskammer für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 21 Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 22 Immobilien Freistaat Bayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Immobilien Freistaat Bayern wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 23 Kreisbrandrat Landkreis Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisbrandrat Landkreis Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Hinweise sind im Abschnitt 10 der Begründung für die auf Ebene des Bebauungsplans übliche Tiefe bereits dargelegt. Bauliche Veränderungen der bestehenden Straßen sind nicht geplant. Die weitergehenden Aspekte betreffen die konkrete Vorhabenplanung und sind dort durch den Vorhabenträger und seine Planer zu beachten.

Beschluss 24 Kreisheimatpfleger Nürnberger Land Robert Giersch

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisheimatpflegers Nürnberger Land Robert Giersch wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 25 Polizeiinspektion Altdorf

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Polizeiinspektion Altdorf wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die für ein Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze ergeben sich auf Basis der Satzung über die erforderliche Zahl von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Altdorf. Dieser hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Eine Bereitstellung von öffentlichem Verkehrsraum zu Gunsten privaten Parkens ist weder geplant noch städtebaulich als vertretbar zu erachten. Die Stellplatzsatzung regelt in angemessener Weise, dass den aktuellen Belangen des motorisierten Individualverkehrs Rechnung getragen ist. Hiervon abweichende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Aussagen zur Gestaltung der Tiefgaragenein- und Ausfahrt werden zur Kenntnis genommen. Die GaStellV macht hier bereits hinreichende Vorgaben, so dass von weitergehenden Festsetzungen abgesehen werden kann.

Hinsichtlich des Parkens im öffentlichen Raum und Sichtbeziehungen ist im Bereich des Plangebietes auf § 12 Abs. 2 StVO zu verweisen. Durch die auf der Südseite unmittelbar am Straßenraum durchgehend errichteten Stellplätze verschmälert sich bereits im Bestand bei einem Parken auf der Straße so stark, dass eine „schmale“ Fahrbahn entstehen würde und somit ein Parken dort nicht zulässig sein wird. Die weitergehenden Hinweise zur Gestaltung der Privatflächen und der Vermeidung von Sichteinschränkungen werden redaktionell in der Begründung ergänzt. Die Beachtung obliegt aber dem jeweiligen konkreten Vorhabenträger.

Die Hinweise bzgl. möglicher verkehrsrechtlicher Anordnungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Umsetzung obliegt aber dem späteren Vollzug – falls notwendig. Unmittelbare diesbezügliche Absichten oder Notwendigkeiten bestehen aber nicht.

Beschluss 26 Anonym 1

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 1 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Es ist festzustellen, dass es sich nicht um das letzte Grundstück an der Donellusstraße handelt. Der Blick ins das Luftbild zeigt, dass in der Donellusstraße noch weitere unbebaute Grundstücke vorhanden sind, welche grundsätzlich einer Bebauung zugeführt werden könnten (Fl.Nrn. 1565/1, 1560/7, 1560/9, 1560/10, 1560/26, 1560/27 und 1560/29, alle Gemarkung Altdorf b. Nürnberg)

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld. Es wird eine max. Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe wurde das Straßenniveau der Donellusstraße angenommen. Der Bebauungsplan 12A nördlich der überplanten Flächen lässt im Anschluss an die hier überplanten Flächen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Traufhöhe von 6,80 m zu. Darüber darf ein Dach mit einer Dachneigung von bis zu 38° entstehen. D.h. bei einer angenommenen Haustiefe

von ca. 11 m wäre dort nach dem bestehenden Planungsrecht eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m Gesamthöhe mit Dach zulässig. Das Baufenster ist grundsätzlich so groß, dass sogar theoretisch tiefere Bebauungen mit dementsprechend höheren Dächern denkbar wären. Eine Begrenzung der Gesamthöhe durch eine festgesetzte Firsthöhe ist nicht erfolgt. Für den städtebauliche „Einfüßmaßstab“ ist nach Norden daher die gewählte Höhenentwicklung als vertretbar zu erachten. Festzustellen ist, dass für die Abwägung nicht auf die aktuell ausgeführte Höhe abzustellen ist, sondern auf die Planungsrechtlich zulässigen Bebauungen abzustellen.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ I Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigelegt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Städtebaulich beachtenswert ist zudem, dass im Umfeld des Änderungsbereiches eine entsprechende „Ausnutzung“ des bestehenden Planungsrechtes bereits erfolgt ist. In anderen Bereichen wurden erkennbar Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht erteilt bzw. bestehende Baugrenzen auch erkennbar überschritten bzw. abweichend gebaut.

Im Abwägungsprozess beachtenswert sind aus planerischer Sicht zudem die bisherigen und geplanten Baufenster für eine Bebauung. Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmtem Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebührliche Auswirkungen auf das Umfeld.

Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden Ausführungen nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Beschluss 27 Anonym 2

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 2 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld. Es wird eine max. Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe wurde das Straßenniveau der Donellusstraße angenommen. Der Bebauungsplan 12A nördlich der überplanten Flächen lässt im Anschluss an die hier überplanten Flächen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Traufhöhe von 6,80 m zu. Darüber darf ein Dach mit einer Dachneigung von bis zu 38° entstehen. D.h. bei einer angenommenen Haustiefe von ca. 11 m wäre dort nach dem bestehenden Planungsrecht eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m Gesamthöhe mit Dach zulässig. Das Baufenster ist grundsätzlich so groß, dass sogar theoretisch tiefere Bebauungen mit dementsprechend Höheren Dächern denkbar wären. Eine Begrenzung der Gesamthöhe durch eine festgesetzte Firsthöhe ist nicht erfolgt. Für den städtebauliche „Einfügemeßstab“ ist nach Norden daher die gewählte Höhenentwicklung als vertretbar zu erachten. Festzustellen ist, dass für die Abwägung nicht auf

die aktuell ausgeführte Höhe abzustellen ist, sondern auf die Planungsrechtlich zulässigen Bebauungen abzustellen.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ I Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigelegt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Städtebaulich beachtenswert ist zudem, dass im Umfeld des Änderungsbereiches eine entsprechende „Ausnutzung“ des bestehenden Planungsrechtes bereits erfolgt ist. In anderen Bereichen wurden erkennbar Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht erteilt bzw. bestehende Baugrenzen auch erkennbar überschritten bzw. abweichend gebaut.

Im Abwägungsprozess beachtenswert sind aus planerischer Sicht zudem die bisherigen und geplanten Baufenster für eine Bebauung. Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude

mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmten Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebührende Auswirkungen auf das Umfeld.

Hinsichtlich der Bedenken zum ruhenden Verkehr ist festzustellen, dass für die vorliegende Änderung des Planungsrechtes der erforderliche Stellplatznachweis gem. der städtischen Stellplatzsatzung zu erfolgen hat. Hiermit wird eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen sichergestellt. Um diese auf dem Baugrundstück umzusetzen, wurde bewusst ein gesondertes Baufenster für Tiefgaragen festgesetzt, so dass gewährleistet ist, dass auf dem Baugrundstück selbst der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgen kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit entlang der Donellusstraße weitere Stellplätze als Besucherstellplätze umzusetzen. Eine „Verschärfung“ der bestehenden Nutzungssituation des öffentlichen Verkehrsraumes durch die Planungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten. Auch hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung in ähnlicher Dichte mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen wäre! Festzustellen ist zudem, dass die bestehende Stellplatzsituation in der Donellusstraße durch die Bewohner selbst mit verursacht wird. Für den ruhenden Verkehr vorgesehene Flächen wurden Abstellflächen, Nebengebäuden und ähnlichem umgenutzt oder werden in ihrer Nutzbarkeit durch Überdachungen u.ä. eingeschränkt. Mehrfach konnte bei Ortsbegehungen auch eine Nutzung als Abstellfläche für Anhänger u.ä. genutzt. So verständliche wie entsprechende Nutzungen sind, führt dies aber zu einem gewissen Grad auch selbst zu der von den Einwendenden benannten Herausforderungen in der Donellusstraße. Ein Verzicht auf die Überplanung würde hier nicht zu einer anderweitigen Situation führen.

Zu den vom potenziellen Vorhabenträger im Rahmen einer nicht von der Stadt Altdorf als Plangeber initiierten Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellten Planungen ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine mögliche Planungsabsicht handelt. Der Bebauungsplan jedoch regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden

Ausführungen nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Beschluss 28 Anonym 3

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 3 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Zu den vom potenziellen Vorhabenträger im Rahmen einer nicht von der Stadt Altdorf als Plangeber initiierten Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellten Planungen ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine mögliche Planungsabsicht handelt.

Der Bebauungsplan jedoch regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ 1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen. Die Angabe zu Vollgeschossen ist somit nur bedingt aussagefähig, wenn es um die städtebaulich wirksame Gebäudekubatur geht!

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich in der Gesamtschau im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt. Die nun vorgesehene Zulässigkeit der Umsetzung von Flachdachgebäuden sorgt hierbei dafür, dass die städtebaulich verträgliche Gesamthöhenentwicklung gewahrt bleibt. Durch die Festsetzung der Ausführung als Gründach wird zudem dafür Sorge getragen, dass die Satteldächer mit Dachziegeln unvermeidliche Aufheizung minimiert wird. Zudem ist festzustellen, dass die im ursprünglichen Planungsrecht vorgesehenen Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Realität erkennbar aufgeweicht wurden.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäude-körper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigelegt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Die getroffene Festsetzung zur Umsetzung von formell 3 Vollgeschossen vollzieht planerisch unter Beachtung der tatsächlich bereits möglichen Höhenentwicklung eine sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeit nach, welche aus städtebaulicher Sicht als verträglich anzusehen ist. Hieran soll aus planerischer Sicht festgehalten werden.

Für die Abwägung der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung kann der Blick nicht nur auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans beschränkt werden! Vielmehr ist der Blick auf das relevante gesamte städtebauliche Umfeld zu lenken. Die von Herr Pröpster angeführte Bebauung an der Schopperstraße ist somit durchaus in die Gesamtabwägung einzuführen. Im Weiteren ist diesbezüglich auf die bereits ausgeführten Aussagen über die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu verweisen. Hinsichtlich der „Wahrung des Gesamtbildes des Straßenzuges“ ist darauf hinzuweisen, dass im Planungsrecht ursprünglich südlich der Donellusstraße vorgesehene Bebauung mit Garagenzeile und dahinterliegender Bebauung gar nicht umgesetzt wurde. Stattdessen wurde auf die Garagenzeile verzichtet und die Bebauung an die Straße herangerückt. Für den ruhenden Verkehr blieb im Wesentlichen nur noch ein als Stellplatz zu nutzender Streifen. Dieser wiederum wird durch Bewohner vermehrt durch Carports, Nebenanlagen und ähnlichem in einer Art und Weise umgestaltet, dass der ursprüngliche Gesamteindruck bereits erheblich gestört wird. Auch von den Vorgaben zur Dachgestaltung und Farbe der Dachziegel oder Fassadenfarben wurde bereits an verschiedenen Stellen erheblich abgewichen, so dass aus planerischer Sicht hiermit bereits erhebliche Störung bzw. Tradierungen des ursprünglichen Gesamtgestaltungskonzeptes entstanden sind.

Zur nun geplanten Bebauung mit drei Vollgeschossen ist wiederum auf die Ausführungen zur Höhenentwicklung zu verweisen. Sie ist in diesem Kontext als Verträglich zu erachten. Es entsteht auch kein „Mehr“ an Höhe, da die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen nun eindeutig gegenüber dem bisherigen Planungsrecht beschränkt ist!

Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei

Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmten Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächen-rechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebührlige Auswirkungen auf das Umfeld.

Ein „Trading Down Effekt“ wie von den Eingebenden befürchtet kann nicht nachvollzogen werden. Bereits im Bestand ist für das überplanten Grundstück bei Ausnutzung des bestehenden Planungsrechtes eine erkennbar verdichtete Bebauung möglich. Ein sich „änderndes Gesamtbild“ des Straßenzuges führt nicht automatisch zu einer „schlechteren“ Grundstücksbewertung im Sinne der harten faktischen Bewertungskriterien des Gutachterausschusses. Die von den Eingebenden benannten Bedenken sind hier eher als „weiche“ subjektive Bedenken zu erachten, die stark von der individuellen Einzelabschätzung abhängen. Aus planerischer Sicht wären hier eher die zwischenzeitlich erfolgten vielfachen kreativen Gestaltungen der Stellplatzbereiche als „negatives“ Bewertungskriterium zu erachten. Die diesbezüglichen Bedenken können daher objektiv bzgl. der Planungen nicht geteilt werden.

Die mit „Störung der Umwelt“ dargelegten Vorurteile gegenüber Nutzern von Mietwohnungen sind aus planerischer Sicht unverständlich und entschieden zurückweisen! Es sind Unterstellungen und Mutmaßungen, welche nicht Abwägungsrelevant sind. Zudem ist auch darauf hinzuweisen, dass auch Reihenhausparzellen oder Einfamilienhäuser heute oder später vielleicht fremdvermietet werden können oder vielleicht auch schon sind!

Mit der Änderung des Planungsrechtes entstehen keine grundsätzlich anderweitigen Auswirkungen, als diese auch im Bestand bereits möglich wären! Auf die Ausführungen zur Höhenentwicklung ist zu erweisen. Auch mit dem ursprünglichen Baufenster wäre bereits eine Bebauung mit zwei größeren Baukörpern möglich gewesen. Durch die bisherige Ausführung mit geneigtem Dach mit Dachziegeln wäre faktisch ebenfalls eine deutliche Wärmereflektion verbunden gewesen. Die nun geplante Ausführung als Flachdach ist hier eher positiv zu bewerten, da dieses verbindlich als Gründach ausgeführt werden muss. Gründächer können nachweislich positiv auf das Kleinklima wirken. Da die Festsetzung auch auf die Dachflächen von Tiefgaragen anzuwenden ist, kann aus planerischer Sicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die sich mit den geänderten Planungsrecht ergebenden Auswirkungen nicht anders sind, als sie bereits im Bestand möglich wären.

Die Fragestellung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur ist selbstverständlich

bereits in die Planungen eingeflossen! Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Schaffung eines Planungsrechtes handelt, sondern um eine Änderung! Bisher hätte die vollständige Ableitung des gesamten Abwassers über den bestehenden Kanal erfolgen können. Die Flächen waren in der Dimensionierung des Kanals bereits berücksichtigt. Mit der Änderung des Planungsrechtes wird nun im Änderungsbereich abweichend von den bisherigen Bestimmungen im Bereich der Wohnnutzungen des Bebauungsplans 12b eine verpflichtende getrennte Sammlung vorrangiger örtlicher Versickerung des Niederschlagswassers, die verpflichtende Errichtung von Rückhaltevolumen im Plangebiet sowie der Vorbehalt einer Begrenzung der Niederschlagswasserableitung (Drosselung) über den öffentlichen Kanal aufgenommen. Die Situation wird durch die Planungen nicht verschärft, sondern lokal eher entlastet. Hinsichtlich potenzieller Verfahren aus Starkregenereignissen ist auf die Pflichten gem. DIN 1986-100 zu verweisen. Für Grundstücke >800 m² ist ein gesonderter Überflutungsnachweis zu führen, der sicherstellt, dass Starkregenereignisse sicher auf dem Grundstück ohne Gefährdungen der überplanten Flächen und des Umfeldes zurückgehalten werden können.

Mit der geplanten Bebauung entstehend aller Voraussicht nach nicht mehr Verkehrsbelastungen, als dies auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen wäre. Die Lage im Nahbereich des Spielplatzes ist bekannt. Jedoch kann hieraus nicht automatisch abgeleitet werden, dass sich das Gefährdungspotenzial erhöht. Der Spielplatz selbst ist zudem mittels Zauns vom Verkehrsraum abgegrenzt. Die Bedenken der Einwendenden sind hier subjektiver Natur. Erkennbar ist aber, dass gerade bei den Bewohnern der Donellusstraße selbst zu einem gewissen Grad zu einer Erhöhung des Gefährdungsgrades beigetragen wird, indem Kraftfahrzeugen widerrechtlich auf den Gehwegflächen der Donellusstraße abgestellt werden und hiermit die Nutzer des Gehweges auf die Straße verdrängt werden. Ein solches Verhalten konnte bei mehreren Ortsbegehungen festgestellt werden. Beispielhaft sind in auf den als Anlage D der Abwägungstabelle beigefügten Bildauszügen aus dem Kartenprogramm von („LookAround“ Funktion) entsprechende Fehlverhalten dokumentiert. Es handelt sich somit erkennbar um ein allgemeines Thema, welches nicht auf die vorliegende Planung im Sinne der Erhöhung eines Gefährdungspotenzials bezogen werden kann.

Hinsichtlich der Bedenken zum ruhenden Verkehr ist festzustellen, dass für die vorliegende Änderung des Planungsrechtes der erforderliche Stellplatznachweis gem. der städtischen Stellplatzsatzung zu erfolgen hat. Diese differenziert nach den Wohnungsgrößen. Es erfolgt keine pauschale Festsetzung auf 1,5 Stellplätze. Mit der aktuellen Stellplatzsatzung wird eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen sichergestellt. Um diese auf dem Baugrundstück umzusetzen, wurde bewusst ein gesondertes Baufenster für Tiefgaragen festgesetzt, so dass gewährleistet ist, dass auf dem Baugrundstück selbst der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgen kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit entlang der Donellusstraße weitere Stellplätze als Besucherstellplätze umzusetzen. Eine „Verschärfung“ der bestehenden Nutzungssituation des öffentlichen Verkehrsraumes durch die Planungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten. Auch hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung in ähnlicher Dichte mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen wäre! Auch hierfür wäre ein entsprechender Stellplatznachweis notwendig gewesen.

Planungsrechtlich ist es zunächst irrelevant, ob die geplanten Wohnungen eigengenutzt oder Fremdvermietet werden. Für jede Wohnung ist ein Stellplatznachweis entsprechend der Satzung zu führen. Die Bedenken der Eingebenden sind hier nachvollziehbar, können jedoch planungsrechtlich nicht gelöst werden, da hierzu keine Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. Mit dem bestehenden Satzungsrecht wird aber dafür Sorge getragen, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hergestellt wird.

Festzustellen ist leider, dass die bestehende Stellplatzsituation in der Donellusstraße durch die Bewohner auch selbst verursacht wird. Für den ruhenden Verkehr vorgesehene Flächen wurden Abstellflächen, Nebengebäuden und ähnlichem umgenutzt oder werden in ihrer Nutzbarkeit durch Überdachungen u.ä. eingeschränkt. Mehrfach konnte bei Ortsbegehungen auch eine Nutzung als Abstellfläche für Anhänger, Wohnwagen u.ä. festgestellt werden. So verständliche wie entsprechende Nutzungen sind, führt dies aber zu einem gewissen Grad auch

selbst zu der von den Einwendenden benannten Herausforderungen in der Donellusstraße. Ein Verzicht auf die Überplanung würde hier nicht zu einer anderweitigen Situation führen.

Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden Ausführungen und Abwägungen nach sorgsamer Prüfung nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt.

Beschluss 29 Anonym 4

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Es ist festzustellen, dass die Stellungnahme Anonym 4 wortgleich mit der Stellungnahme Anonym 3 ist. Es erfolgt eine gleichlautende Abwägung die wie folgt lautet:

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 4 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Zu den vom potenziellen Vorhabenträger im Rahmen einer nicht von der Stadt Altdorf als Plangeber initiierten Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellten Planungen ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine mögliche Planungsabsicht handelt.

Der Bebauungsplan jedoch regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Bau-fenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ 1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dach-neigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen. Die Angabe zu Vollgeschossen ist somit nur bedingt aussagefähig, wenn es um die städtebaulich wirksame Gebäudekubatur geht!

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich in der Gesamtschau im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt. Die nun vorgesehene Zulässigkeit der Umsetzung von Flachdachgebäuden sorgt hierbei dafür, dass die städtebaulich verträgliche Gesamthöhenentwicklung gewahrt bleibt. Durch die Festsetzung der Ausführung als Gründach wird zudem dafür Sorge getragen, dass die Satteldächer mit Dachziegeln unvermeidliche Aufheizung minimiert wird. Zudem ist festzustellen, dass die im ursprünglichen Planungsrecht vorgesehenen Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Realität erkennbar aufgeweicht wurden.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäude-körper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigelegt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Die getroffene Festsetzung zur Umsetzung von formell 3 Vollgeschossen vollzieht planerisch unter Beachtung der tatsächlich bereits möglichen Höhenentwicklung eine sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeit nach, welche aus städtebaulicher Sicht als verträglich anzusehen ist. Hieran soll aus planerischer Sicht festgehalten werden.

Für die Abwägung der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung kann der Blick nicht nur auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans beschränkt werden! Vielmehr ist der Blick auf das relevante gesamte städtebauliche Umfeld zu lenken. Die von Herr Pröpster angeführte Bebauung an der Schopperstraße ist somit durchaus in die Gesamtabwägung einzuführen. Im Weiteren ist diesbezüglich auf die bereits ausgeführten Aussagen über die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu verweisen. Hinsichtlich der „Wahrung des Gesamtbildes des Straßenzuges“ ist darauf hinzuweisen, dass im Planungsrecht ursprünglich südlich der Donellusstraße vorgesehene Bebauung mit Garagenzeile und dahinterliegender Bebauung gar nicht umgesetzt wurde. Stattdessen wurde auf die Garagenzeile verzichtet und die Bebauung an die Straße herangerückt. Für den ruhenden Verkehr blieb im Wesentlichen nur noch ein als Stellplatz zu nutzender Streifen. Dieser wiederum wird durch Bewohner vermehrt durch Carports, Nebenanlagen und ähnlichem in einer Art und Weise umgestaltet, dass der ursprüngliche Gesamteindruck bereits erheblich gestört wird. Auch von den Vorgaben zur Dachgestaltung und Farbe der Dachziegel oder Fassadenfarben wurde bereits an

verschiedenen Stellen erheblich abgewichen, so dass aus planerischer Sicht hiermit bereits erhebliche Störung bzw. Tradierungen des ursprünglichen Gesamtgestaltungskonzeptes entstanden sind.

Zur nun geplanten Bebauung mit drei Vollgeschossen ist wiederum auf die Ausführungen zur Höhenentwicklung zu verweisen. Sie ist in diesem Kontext als Verträglich zu erachten. Es entsteht auch kein „Mehr“ an Höhe, da die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen nun eindeutig gegenüber dem bisherigen Planungsrecht beschränkt ist!

Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmten Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergezügliche Auswirkungen auf das Umfeld.

Ein „Trading Down Effekt“ wie von den Eingebenden befürchtet kann nicht nachvollzogen werden. Bereits im Bestand ist für das überplanten Grundstück bei Ausnutzung des bestehenden Planungsrechtes eine erkennbar verdichtete Bebauung möglich. Ein sich „änderndes Gesamtbild“ des Straßenzuges führt nicht automatisch zu einer „schlechteren“ Grundstücksbewertung im Sinne der harten faktischen Bewertungskriterien des Gutachterausschusses. Die von den Eingebenden benannten Bedenken sind hier eher als „weiche“ subjektive Bedenken zu erachten, die stark von der individuellen Einzelabschätzung abhängen. Aus planerischer Sicht wären hier eher die zwischenzeitlich erfolgten vielfachen kreativen Gestaltungen der Stellplatzbereiche als „negatives“ Bewertungskriterium zu erachten. Die diesbezüglichen Bedenken können daher objektiv bzgl. der Planungen nicht geteilt werden.

Die mit „Störung der Umwelt“ dargelegten Vorurteile gegenüber Nutzern von Mietwohnungen sind aus planerischer Sicht unverständlich und entschieden zurückweisen! Es sind Unterstellungen und Mutmaßungen, welche nicht Abwägungsrelevant sind. Zudem ist auch darauf hinzuweisen, dass auch Reihenhausparzellen oder Einfamilienhäuser heute oder

spätere vielleicht fremdvermietet werden können oder vielleicht auch schon sind!

Mit der Änderung des Planungsrechtes entstehen keine grundsätzlich anderweitigen Auswirkungen, als diese auch im Bestand bereits möglich wären! Auf die Ausführungen zur Höhenentwicklung ist zu erweisen. Auch mit dem ursprünglichen Baufenster wäre bereits eine Bebauung mit zwei größeren Baukörpern möglich gewesen. Durch die bisherige Ausführung mit geneigtem Dach mit Dachziegeln wäre faktisch ebenfalls eine deutliche Wärmereflektion verbunden gewesen. Die nun geplante Ausführung als Flachdach ist hier eher positiv zu bewerten, da dieses verbindlich als Gründach ausgeführt werden muss. Gründächer können nachweislich positiv auf das Kleinklima wirken. Da die Festsetzung auch auf die Dachflächen von Tiefgaragen anzuwenden ist, kann aus planerischer Sicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die sich mit den geänderten Planungsrecht ergebenden Auswirkungen nicht anders sind, als sie bereits im Bestand möglich wären.

Die Fragestellung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur ist selbstverständlich bereits in die Planungen eingeflossen! Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Schaffung neues Planungsrechtes handelt, sondern um eine Änderung! Bisher hätte die vollständige Ableitung des gesamten Abwassers über den bestehenden Kanal erfolgen können. Die Flächen waren in der Dimensionierung des Kanals bereits berücksichtigt. Mit der Änderung des Planungsrechtes wird nun im Änderungsbereich abweichend von den bisherigen Bestimmungen im Bereich der Wohnnutzungen des Bebauungsplans 12b eine verpflichtende getrennte Sammlung vorrangige örtliche Versickerung des Niederschlagswassers, die verpflichtende Errichtung von Rückhaltevolumen im Plangebiet sowie der Vorbehalt einer Begrenzung der Niederschlagswasserableitung (Drosselung) über den öffentlichen Kanal aufgenommen. Die Situation wird durch die Planungen nicht verschärft, sondern lokal eher entlastet. Hinsichtlich potenzieller Verfahren aus Starkregenereignissen ist auf die Pflichten gem. DIN1986-100 zu verweisen. Für Grundstücke >800 m² ist ein gesonderter Überflutungsnachweis zu führen, der sicherstellt, dass Starkregenereignisse sicher auf dem Grundstück ohne Gefährdungen des überplanten Flächen und des Umfeldes zurückgehalten werden können.

Mit der geplanten Bebauung entstehend aller Voraussicht nach nicht mehr Verkehrsbelastungen, als dies auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen wäre. Die Lage im Nahbereich des Spielplatzes ist bekannt. Jedoch kann hieraus nicht automatisch abgeleitet werden, dass sich das Gefährdungspotenzial erhöht. Der Spielplatz selbst ist zudem mittels Zauns vom Verkehrsraum abgegrenzt. Die Bedenken der Einwendenden sind hier subjektiver Natur. Erkennbar ist aber, dass gerade bei den Bewohnern der Donellusstraße selbst zu einen gewissen Grad zu einer Erhöhung des Gefährdungsgrades beigetragen wird, indem Kraftfahrzeuge widerrechtlich auf den Gehwegflächen der Donellusstraße abgestellt werden und hiermit die Nutzer des Gehweges auf die Straße verdrängt werden. Ein solches Verhalten konnte bei mehreren Ortsbegehungen festgestellt werden. Beispielhaft sind in auf den als Anlage D der Abwägungstabelle beigefügten Bildauszügen aus dem Kartenprogramm von („LookAround“ Funktion) entsprechende Fehlverhalten dokumentiert. Es handelt sich somit erkennbar um ein allgemeines Thema, welches nicht auf die vorliegende Planung im Sinne der Erhöhung eines Gefährdungspotenzials bezogen werden kann.

Hinsichtlich der Bedenken zum ruhenden Verkehr ist festzustellen, dass für die vorliegende Änderung des Planungsrechtes der erforderliche Stellplatznachweis gem. der städtischen Stellplatzsatzung zu erfolgen hat. Diese differenziert nach den Wohnungsgrößen. Es erfolgt keine pauschale Festsetzung auf 1,5 Stellplätze. Mit der aktuellen Stellplatz-satzung wird eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen sichergestellt. Um diese auf dem Baugrundstück umzusetzen, wurde bewusst ein gesondertes Baufenster für Tiefgaragen festgesetzt, so dass gewährleistet ist, dass auf dem Baugrundstück selbst der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgen kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit entlang der Donellusstraße weitere Stellplätze als Besucherstellplätze umzusetzen. Eine „Verschärfung“ der bestehenden Nutzungssituation des öffentlichen Verkehrsraumes durch die Planungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten. Auch hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung in ähnlicher Dichte mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen

wäre! Auch hierfür wäre ein entsprechender Stellplatznachweis notwendig gewesen.

Planungsrechtlich ist es zunächst irrelevant ob die geplanten Wohnungen eigengenutzt oder Fremdvermietet werden. Für jede Wohnung ist ein Stellplatznachweis entsprechend der Satzung zu führen. Die Bedenken der Eingebenden sind hier nachvollziehbar, können jedoch Planungsrechtlich nicht gelöst werden, da hierzu keine Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. Mit dem bestehenden Satzungsrecht wird aber dafür Sorge getragen, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hergestellt wird.

Festzustellen ist leider, dass die bestehende Stellplatzsituation in der Donellusstraße durch die Bewohner auch selbst mit verursacht wird. Für den ruhenden Verkehr vorgesehene Flächen wurden Abstellflächen, Nebengebäuden und ähnlichem umgenutzt oder werden in ihrer Nutzbarkeit durch Überdachungen u.ä. eingeschränkt. Mehrfach konnte bei Ortsbegehungen auch eine Nutzung als Abstellfläche für Anhänger, Wohnwagen u.ä. festgestellt werden. So verständliche wie entsprechende Nutzungen sind, führt dies aber zu einem gewissen Grad auch selbst zu der von den Einwendenden benannten Herausforderungen in der Donellusstraße. Ein Verzicht auf die Überplanung würde hier nicht zu einer anderweitigen Situation führen.

Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden Ausführungen und Abwägungen nach sorgsamer Prüfung nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt

Beschluss 30 Anonym 5

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 5 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass für den Änderungsbereich bereits Bauplanungsrecht besteht, welches bei Ausnutzung des damals getroffenen planerischen Rahmens eine erkennbar verdichtete Bauweise ermöglicht hätte. Im Einzelnen ist hierzu auszuführen:

Die mit der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld. Es wird eine max. Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe wurde das Straßenniveau der Donellusstraße angenommen. Für die Abwägung der vorgesehenen Nachverdichtung ist auf das gesamte städtebauliche Umfeld zu reflektieren:

Der Bebauungsplan 12A nördlich der überplanten Flächen lässt im Anschluss an die hier überplanten Flächen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Traufhöhe von 6,80 m zu. Darüber darf ein Dach mit einer Dachneigung von bis zu 38° entstehen. D.h. bei einer angenommenen Haustiefe von ca. 11 m wäre dort nach dem bestehenden Planungsrecht eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m Gesamthöhe mit Dach zulässig. Das Baufenster ist grundsätzlich so groß, dass sogar theoretisch tiefere Bebauungen mit dementsprechend Höheren Dächern denkbar wären. Eine Begrenzung der Gesamthöhe durch eine festgesetzte Firsthöhe ist nicht erfolgt. Für den städtebauliche „Einfügemarßstab“ ist nach Norden daher die gewählte Höhenentwicklung als vertretbar zu erachten. Festzustellen ist, dass für die Abwägung nicht auf die aktuell ausgeführte Höhe abzustellen ist, sondern auf die Planungsrechtlich zulässigen Bebauungen abzustellen.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des

Spielplatzes sowie dem Bau-fenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ I Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dach-neigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnitt-zeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäude-körper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Städtebaulich beachtenswert ist zudem, dass im Umfeld des Änderungsbereiches eine entsprechende „Ausnutzung“ des bestehenden Planungsrechtes bereits erfolgt ist. In anderen Bereichen wurden erkennbar Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht erteilt bzw. bestehende Baugrenzen auch erkennbar überschritten bzw. abweichend gebaut.

Im Abwägungsprozess beachtenswert sind aus planerischer Sicht zudem die bisherigen und geplanten Baufenster für eine Bebauung. Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude

zu errichten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmtem Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessenen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebührende Auswirkungen auf das Umfeld.

Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen und somit die städtebauliche Wirkung der Bebauung zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Die nun getroffene Festsetzung ist daher im Sinne der Nachverdichtung als vertretbar zu errichten und verhindert durch die klare Höhenbegrenzung baulicher Anlagen nun eine eindeutige Gesamthöhenentwicklung gewährleistet, welche, wie die grafischen Darstellungen der Anlagen A und B zur Abwägungstabelle zeigen keine unverhältnismäßige Benachteiligung des Bestandes darstellt.

Zu den vom potenziellen Vorhabenträger im Rahmen einer nicht von der Stadt Altdorf als Plangeber initiierten Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellten Planungen ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine mögliche Planungsabsicht handelt. Ein förmlicher Bauantrag liegt bisher nicht vor. Die seitens der Eingebenden hier angenommenen „Vorgehensweisen“ können so weder bestätigt und angenommen werden.

In welcher Art und Weise das Planungsrecht später konkret umgesetzt wird, obliegt aber dem Vorhabenträger.

Der Bebauungsplan jedoch regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Dies wurde hier sorgsam

vorgenommen und ist als verträglich anzusehen. Es wird empfohlen an der Planung entsprechend festzuhalten.

Beschluss 31 Anonym 6

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 6 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Zu 1. Die Aussagen zum bestehenden Planungsrecht sind unvollständig. Für den vorgesehenen Änderungsbereich wird als Vollgeschossfestsetzung die Maßgabe II/I+D getroffen. Somit besteht hier eine Wahlfreiheit. Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen und somit die städtebauliche Wirkung der Bebauung zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ 1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen

Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigelegt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Städtebaulich beachtenswert ist zudem, dass im Umfeld des Änderungsbereiches eine entsprechende „Ausnutzung“ des bestehenden Planungsrechtes bereits erfolgt ist. In anderen Bereichen wurden erkennbar Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht erteilt bzw. bestehende Baugrenzen auch erkennbar überschritten bzw. abweichend gebaut.

Im Abwägungsprozess beachtenswert sind aus planerischer Sicht zudem die bisherigen und geplanten Baufenster für eine Bebauung. Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmten Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigelegt werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergezügliche Auswirkungen auf das Umfeld.

Unzutreffend ist, dass die GFZ von 0,4 auf 1,2 angepasst wird. Gem. Einschrieb auf dem Planblatt ist bisher eine GFZ von 0,6 bestimmt ist, welche nun an den Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 angepasst werden soll. Dies ist als vertretbar anzusehen, um den Anspruch an angemessen verdichtete und flächensparende Bauweise, wie sein allgemeinesgesellschaftlich zwischenzeitlich umfassend gefordert wird, Rechnung tragen zu

können. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld können nicht gesehen werden.

Die nun getroffene Festsetzung ist daher im Sinne der Nachverdichtung als vertretbar zu erachten und verhindert durch die klare Höhenbegrenzung baulicher Anlagen nun eine eindeutige Gesamthöhenentwicklung gewährleistet, welche, wie die grafischen Darstellungen der Anlagen A und B zur Abwägungstabelle zeigen keine unverhältnismäßige Benachteiligung des Bestandes darstellt.

Zu 2. Die städtebaulich verträgliche Einbindung in das Umfeld ist planerisch mit den getroffenen Festsetzungen angemessen gegeben. Insbesondere die Begrenzung der Höhenentwicklung trägt zu einer verträglichen Einbindung bei. Sie spiegelt die veränderten aktuellen Bautrends angemessen wider. Das „sich einfügen“ in das Umfeld ist beachtet. Die diesbezüglichen Einwendungen werden daher nicht geteilt.

Zu 3. Die Aussagen zur gewählten Verfahrensart werden nicht geteilt. Das Verfahren gem. § 13a BauGB ist rechtmäßig angewendet. Die in § 13a benannten Voraussetzungen sind beachtet. Festzustellen ist, dass auch bei Anwendung eines Regelverfahrens die Planung zulässig und umsetzbar wäre! Die seitens der Einwendenden getroffenen Feststellungen, dass bei anderen Verfahrensarten die Änderung unzulässig wäre, entbehren der fachlichen Grundlage! Das vorliegende Verfahren wird entsprechend der maßgeblichen rechtlichen Grundlagen durchgeführt. Dies schließt eine sachgerechte und sorgsame Abwägung aller Interessenslagen ein. Dies ist hier erfolgt. Der Vorwurf der Willkür ist zurückzuweisen. Die Aussagen zur Schaffung von Asylbewerberheimen können nicht geteilt werden.

Entsprechende Nutzungsabsichten sind nicht bekannt. Die Aussagen sind zurückzuweisen! Mit den vorliegenden Planungen wird auch weiterhin eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wie dies bereits im Bestand mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig ist.

Der abschließend geäußerte Vorwurf, dass die Planung eine „Anordnung von vorgesetzter Stelle“ (Übersetzung par ordre du mufti) darstellt, ist erneut zurückzuweisen.

Die Änderung des Planungsrechtes erfolgt auf Basis der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und den dort geregelten Verfahrensvorgaben. Die notwendige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist erfolgt. Die rechtliche Zuständigkeit für die Planung ist in der kommunalen Planungshoheit gem. BauGB zu finden. Die Beratung, Abwägung und Beschlussfassung zur Planung erfolgt durch den demokratisch gewählten Stadtrat der Stadt Altdorf. Es kann somit zu keinem Zeitpunkt von einer rechtswidrigen Anordnung gesprochen werden!

Die Aussage über eine Bausünde ist ein subjektiver Eindruck und stellt keine objektive Abwägungsgrundlage dar. Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden Ausführungen und Abwägungen nach sorgsamer Prüfung nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt.

Beschluss 32 Anonym 7

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 7 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die geplanten Änderungen dienen der Nachverdichtung im Bestand und der Berücksichtigung

aktueller Bautrends. Die Belange des Umfeldes und der Nachbarschaft sind hierbei in die sorgsame Abwägung eingeflossen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das Umfeld.

Einschränkungen der Dachform sind dahingehend getroffen, dass Abwandlungen des Satteldachs, bspw. Walmdach, o.ä. ausgeschlossen wurden.

Hinsichtlich der Entwicklung der Vollgeschosse und Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist festzustellen:

Für den vorgesehenen Änderungsbereich wird als Vollgeschossfestsetzung die Maßgabe II/I+D getroffen. Somit besteht hier eine Wahlfreiheit. Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen und somit die städtebauliche Wirkung der Bebauung zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichen, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ 1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamen Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und

anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigelegt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Da das Kellergeschoss im Wesentlichen ein Garagengeschoss darstellt wird nach sorgsamer Würdigung auf die bisherige Festsetzung +KG (als Vollgeschoss“ verzichtet. Sie wird ersetzt durch eine textliche Festsetzung unter Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen gem. § 21a Abs.1 BauNVO, dass Garagengeschosse nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Veränderungen in der Höhenentwicklung und Baumasse der zulässigen baulichen Anlagen ergeben sich hieraus nicht. Die angemessene Höhenentwicklung ist durch die getroffenen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Somit ergeben sich durch die Anpassung auch keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann.

Die Annahmen sind grundsätzlich Richtig. Die in den Anlagen A und B zur Abwägungstabelle beigelegten Darstellungen zeigte die grundsätzlich mögliche Entwicklung. Dies ist auch nach sorgsamer erneuter Würdigung der Einwendungen weiterhin als vertretbar zu erachten. Die Kubenform führt nicht automatisch zu der bemängelten Massivität. Durch entsprechende bauliche Strukturierungen (Öffnungen), Balkone, Terrassen, etc. Farb- und Materialgestaltung kann hier angemessen entgegengewirkt werden. Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

Die Aussagen zum Abstandsflächenrecht werden zur Kenntnis genommen. Im Abwägungsprozess der nachbarschaftlichen Belange sind aber die zwischen den Baukörpern bestimmten Abstände nicht von Relevanz. Hieraus ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Nach Außen halten die getroffenen Festsetzungen nach Norden, Westen und Süden die gem. BayBO notwendigen Mindestabstände ein. Nach Osten schließt ein öffentlicher Gehweg und ein Spielplatz an, so dass auch hier die getroffenen Festsetzungen angemessen sind. Der räumlichen Nähe der Baukörper im Inneren kann durch die entsprechende Anordnung von dienenden Funktionen sowie der Anordnung von Belichtungs- und Belüftungsöffnungen zu den übrigen Seiten angemessen Rechnung getragen werden, so dass hier die Abweichung von den Mindestabstandsflächen der BayBO vertretbar ist. Die Mindestbrandabstände bleiben gewahrt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt.

Beschluss 33 Anonym 8

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 8 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die geplanten Änderungen dienen der Nachverdichtung im Bestand und der Berücksichtigung aktueller Bautrends. Die Belange des Umfeldes und der Nachbarschaft sind hierbei in die sorgsame Abwägung eingeflossen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das Umfeld.

Hinsichtlich der Entwicklung der Vollgeschosse und Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist festzustellen:

Für den vorgesehenen Änderungsbereich wird als Vollgeschossfestsetzung die Maßgabe II/I+D getroffen. Somit besteht hier eine Wahlfreiheit. Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen und somit die städtebauliche Wirkung der Bebauung zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ 1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen

nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Die geforderte Einschränkung auf 2 Vollgeschosse ist daher nicht notwendig. Es wird empfohlen, an den Planungsabsichten festzuhalten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt.