

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 09.10.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	23.10.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 12c "Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier" - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

In der Sitzung des Stadtrates vom 22.05.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf beschlossen. Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, weshalb die frühzeitige Beteiligung entfallen ist.

Die förmliche Beteiligung fand im Zeitraum vom 04.08.2025 bis 19.09.2025 statt.

In der beigefügten Zusammenstellung (siehe Anlage) sind die Stellungnahmen der Behörden/T.ö.B. mit der vorgeschlagenen Abwägung und dem Beschlussvorschlag aufgeführt. Auf diese Tabelle wird Bezug genommen und verwiesen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von folgenden Behörden und Personen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ eingebracht:

1. Markt Lauterhofen
2. Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.Opf.
3. Gemeinde Leinburg
4. Gemeinde Offenhausen
5. Markt Feucht
6. Landratsamt Nürnberger Land
7. Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land
8. Regierung von Mittelfranken
9. Planungsverband Region Nürnberg
10. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
11. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
12. Staatliches Bauamt Nürnberg
13. Die Autobahn GmbH des Bundes
14. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg
15. Polizeiinspektion Altdorf b. Nürnberg
16. N-ERGIE Netz GmbH

- 17. Immobilien Freistaat Bayern
- 18. Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 19. IHK Nürnberg für Mittelfranken

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese wird in dieser Vorlage anonymisiert aufgeführt und abgewogen.

- 20. Stellungnahme Öffentlichkeit 1

Beschlussvorschläge:

Beschluss 1 Markt Lauterhofen:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Marktes Lauterhofen wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 2 Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.Opf.:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.Opf. wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 3 Gemeinde Leinburg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Leinburg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 4 Gemeinde Offenhausen:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Offenhausen wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 5 Markt Feucht:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Marktes Feucht wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 6 Landratsamt Nürnberger Land:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Sachbereich Bodenschutz:

Die Hinweise des Sachgebiets Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Paragraphenbezug wird redaktionell korrigiert. Inhaltliche Veränderungen ergeben sich hieraus nicht. Die weiteren Hinweise betreffen die konkrete Umsetzung der Planungen durch den Vorhabenträger. Weitergehende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Sachbereich Wasserrecht:

Die Aussagen zur Lage außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten sowie Gewässern werden zur Kenntnis genommen.

Die ggf. erforderlichen Genehmigungsanträge sind durch den konkreten Vorhabenträger zu stellen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Ggf. notwendige Grundwasserabsenkungen sind durch die konkreten Vorhabenträger zu beantragen.

Die Aussage bzgl. der Grundstücksentwässerungsanlagen wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Beachtung der kommunalen Satzungen wurde im Bebauungsplan bereits hingewiesen. Dies ist als ausreichend zu erachten.

Die Hinweise auf die zu beachtenden Verordnungen etc. beim Umgang mit der Versickerung von Niederschlagswasser sind in der Begründung bereits enthalten. Die Beachtung obliegt den konkreten Vorhabenträgern.

Die Aussage bzgl. einer möglicherweise notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung obliegt dem konkreten Vorhabenträger.

Sachbereich Immissionsschutz:

Es handelt sich bei den Planungen um eine Nachverdichtung im Bestand. Die nun überplanten Flächen sind bereits planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 beplant worden. Auch mit dem bereits bestehenden Planungsrecht ist eine Bebauung möglich.

Im Rahmen der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastungen durchgeführt (Vgl. Gutachten IGI Niedermeyer Institute, Westheim, Bericht BO/SA-93054- v. 09.02.1994). Im dortigen Gutachten wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 angewendet. Überschreitungen der Orientierungswerte aus den Immissionsbelastungen der Staatsstraße konnten damals lediglich im Bereich der ersten Hauszeile nördlich der Staatsstraße festgestellt werden. Hierauf wurde durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie weitergehende Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die betreffende direkt an die Südtangente anschließen Baufelder reagiert. Im nun hier zur Überplanung vorgesehenen Bereich wurden bereits damals keine Überschreitungen der Orientierungswerte mehr festgestellt, so dass hier kein weitergehender Handlungsbedarf erkennbar war. Zusätzlich wurde nun nochmals überschlägig eine Abschätzung der potenziellen Immissionsbelastungen im Plangebiet mittels des dB-Rechners der Städtebaulichen Lärmfibel (https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html) durchgeführt unter Berücksichtigung der DTV Verkehrszahlen 2021 (letzter veröffentlicht Stand) vorgenommen. Es zeigten sich am nächsten potenziellen Immissionsort bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der bereits erstellten Lärmschutzwände sowie der bestehenden Bebauungen) Immissionsbelastungen von max. 55 dB Tags und 45 dB nachts zu erwarten sind. Somit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine kritischen Immissionsbelastungen zu erwarten sind. Insbesondere die auch für die zulässige Abwägung heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sicher eingehalten. Von weitergehenden Untersuchungen kann abgesehen werden.

Sachbereich Untere Naturschutzbehörde:

Die Maßnahme M01 des Gutachtens ergibt sich bereits allgemein aus den Vorgaben des § 39 BNatSchG, welches eine übergeordnete Bundesnaturschutzgesetzgebung dargestellt. Eine gesonderte Festsetzung ist entbehrlich, da sie lediglich § 39 BNatSchG wiederholt. Die Maßnahme M02 (Zeitpunkt des Gebäudeabbruchs) ergibt sich grundsätzlich ebenfalls bereits aus § 39 BNatSchG, wird aber klarstellend noch unter die Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes ergänzt.

Sachbereich Tiefbau:

Die Aussagen des SG Tiefbau werden zur Kenntnis genommen.

Sachbereich untere Denkmalschutzbehörde:

Die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die beiden benannten Fachstellen wurden gesondert beteiligt. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und entsprechend berücksichtigt. Die Abwägung erfolgt durch den Stadtrat gem. den Maßgaben des BauGB und der kommunalen Planungshoheit.

Beschluss 7 Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landkreises Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die Aussagen bzgl. eines Feuerwehreinsatzes im Allgemeinen werden zur Kenntnis genommen.

Der Grundschutz kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz realisiert werden. Eine ausreichende Anzahl an Hydranten ist bereits in den angrenzenden Straßen vorhanden. Die öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert. Soweit die Befahrung der privaten Grundstücksflächen für die Rettungsdienste nötig ist, hat die Beachtung der dann geltenden Vorgaben über die Ausprägung von Feuerwehrezufahrten durch die privaten Vorhabenträger zu erfolgen. Hierauf ist in der Begründung bereits hingewiesen.

Die Beachtung der Vorgaben für die Flächen für die Feuerwehr obliegt den jeweiligen Vorhabenträgern in Abhängigkeit von den konkreten Bauvorhaben.

Der Hinweis bzgl. der Kennzeichnung von Gebäuden ist durch die konkreten Vorhabenträger zu beachten. Auf Ebene des Bebauungsplans ergeben sich keine Veranlassungen hieraus.

Die Beachtung der Vorgaben für Anleiterflächen obliegt den jeweiligen Vorhabenträgern in Abhängigkeit von den konkreten Bauvorhaben.

Die Beachtung bzgl. der Aufstellflächen für die Feuerwehr mittels Hubrettungsfahrzeugen obliegt den jeweiligen Vorhabenträgern in Abhängigkeit von den konkreten Bauvorhaben.

Bauliche Ergänzungen der öffentlichen Straßen sind nicht geplant.

Beschluss 8 Regierung von Mittelfranken:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 9 Planungsverband Region Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c

„Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 10 Regierung von Oberbayern – Bergamt Nordbayern:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Bergamt Nordbayern wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 11 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die Bezeichnung in der Begründung wird redaktionell von Grundfläche auf Grundstücksfläche korrigiert. Inhaltliche Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich nicht. Die Erarbeitung des Überflutungsnachweises obliegt dem konkreten Vorhabenträger. Auf Ebene des Bebauungsplans kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die notwendigen Rückhaltefläche auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt werden können.

Beschluss 12 Staatliches Bauamt Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Der Hinweis wird redaktionell in die Begründung ergänzt. Es handelt sich bei den Planungen um eine Nachverdichtung im Bestand. Die nun überplanten Flächen sind bereits planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 beplant worden. Auch mit dem bereits bestehenden Planungsrecht ist eine Bebauung möglich. Im Rahmen der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastungen durchgeführt (Vgl. Gutachten IGI Niedermeyer Institute, Westheim, Bericht BO/SA-93054- v. 09.02.1994). Im dortigen Gutachten wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 angewendet. Überschreitungen der Orientierungswerte aus den Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm konnten damals lediglich im Bereich der ersten Hauszeile nördlich der Staatsstraße festgestellt werden. Hierauf wurde durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie weitergehende Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die betreffende direkt an die Südtangente anschließen Baufelder reagiert. Im nun hier zur Überplanung vorgesehenen Bereich wurden bereits damals keine Überschreitungen der Orientierungswerte mehr festgestellt, so dass hier kein weitergehender Handlungsbedarf erkennbar war. Zusätzlich wurde nun nochmals überschlägig eine Abschätzung der potenziellen Immissionsbelastungen im Plangebiet mittels des dB-Rechners der Städtebaulichen Lärmfibel (https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html) durchgeführt unter Berücksichtigung der DTV Verkehrszahlen 2021 (letzter veröffentlicht Stand) vorgenommen. Es zeigten sich am nächsten potenziellen Immissionsort bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der bereits erstellten Lärmschutzwände sowie der bestehenden Bebauungen Immissionsbelastungen von max. 55 dB Tags und 45 dB nachts

zu erwarten sind. Somit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine kritischen Immissionsbelastungen zu erwarten sind. Insbesondere die auch für die zulässige Abwägung heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sicher eingehalten.

Beschluss 13 Die Autobahn GmbH des Bundes:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Auf die bestehenden Immissionsbelastungen aus der Autobahn wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Es handelt sich bei den Planungen um eine Nachverdichtung im Bestand. Die nun überplanten Flächen sind bereits planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 beplant worden. Auch mit dem bereits bestehenden Planungsrecht ist eine Bebauung möglich. Im Rahmen der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastungen durchgeführt (Vgl. Gutachten IGI Niedermeyer Institute, Westheim, Bericht BO/SA-93054- v. 09.02.1994). Im dortigen Gutachten wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 angewendet. Überschreitungen der Orientierungswerte aus den Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm konnten damals lediglich im Bereich der ersten Hauszeile nördlich der Staatsstraße festgestellt werden. Hierauf wurde durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie weitergehende Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die betreffende direkt an die Südtangente anschließen Baufelder reagiert. Im nun hier zur Überplanung vorgesehenen Bereich wurden bereits damals keine Überschreitungen der Orientierungswerte mehr festgestellt, so dass hier kein weitergehender Handlungsbedarf erkennbar war. Es kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine kritischen Immissionsbelastungen zu erwarten sind. Insbesondere die auch für die zulässige Abwägung heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sicher eingehalten.

Beschluss 14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 15 Polizeiinspektion Altdorf b. Nürnberg:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Polizeiinspektion Altdorf b. Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen innerhalb der überplanten Flächen ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzschlüssel sichergestellt.

Die Ausgestaltung der Grundstückszufahrten obliegt den konkreten Vorhabenträgern und deren Bauvorhaben.

Staatliches Bauamt Nürnberg sowie Landratsamt Nürnberger Land wurden gesondert beteiligt und deren Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

Beschluss 16 N-ERGIE Netz GmbH:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c

„Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Die Bestandspläne werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren bekannten Versorger wurden gesondert beteiligt. Im Detail obliegt eine Einweisung aber dem jeweiligen konkreten Vorhabenträger.

Der Hinweis zur Gasversorgungsanlage wird zur Kenntnis genommen und redaktionell als Hinweis in die Begründung ergänzt. Der voraussichtliche Vorhabenträger wird über den Sachverhalt zusätzlich in Kenntnis gesetzt, so dass sich dieser frühzeitig mit dem Versorger abstimmen kann.

Beschluss 17 Immobilien Freistaat Bayern:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Staatsbetriebs Immobilien Freistaates Bayern wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 18 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 19 IHK Nürnberg für Mittelfranken:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der IHK Nürnberg für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung des Bebauungsplanes.

Beschluss 20 Stellungnahme Öffentlichkeit Anonym 1:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf.

Die eingegangene Stellungnahme der Öffentlichkeit Anonym 1 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Für das überplante Gebiet besteht ein Bebauungsplan, welcher bereits im Bestand eine dichtere (und tw. auch höhere) Bebauung als die tatsächlich ausgeführte Bebauung ermöglicht. D.h. auch im Bestand ist bereits eine Nachverdichtung möglich.

Die Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit der nun geplanten Nachverdichtung werden nicht geteilt. Auch unter Beachtung einer verdichteten Bebauung wird eine angemessene städtebauliche Verträglichkeit gewahrt. Hierzu trägt insbesondere die Begrenzung der Höhenentwicklung bei, welche sicherstellt, dass auch unter Beachtung der Nachverdichtung keine größeren Gebäudehöhen entstehen, als dies im Bestand bereits zulässig war. Festzustellen ist zudem, dass im Umfeld nicht nur kleinteilige Bebauungen mit Einfamilien- und Reihenhäusern vorzufinden sind, sondern auch größere Mehrfamilienhäuser. Die

Maßstäblichkeit bleibt gewahrt und wird angemessen unter Beachtung aktueller Wohn- und Bauformen weiterentwickelt.

Die gewählten Baugrenzen stellen die notwendigen Abstandsflächen sicher und gewährleisten angemessene gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Die Planungen dienen auch den landesplanerischen Vorgaben der Nachverdichtung im Bestand und tragen dazu bei, bezahlbaren Wohnraum in innerörtlicher Lage zu schaffen. Somit ist in der Abwägung festzustellen, dass die Belange des Umfelds angemessen beachtet sind und die Planungen verträglich für das Umfeld sind.

Die Vorgaben des Bauordnungsrechtes tragen bereits dazu bei, dass verbindlich Teile der Baukörper barrierefrei errichtet werden müssen. Die Stadt Altdorf wird zudem im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auf die Schaffung eines Anteils preisgünstigen Mietwohnraumes hinwirken. Weitergehende Festsetzungen sind diesbezüglich entbehrlich. Die Ansprüche an eine sozialgerechte Bodenordnung sind gewahrt.

Die gewählten Höhenbezugspunkte berücksichtigen das leicht nach Osten fallende Gelände und beachten damit auch die heutzutage deutlich wichtiger gewordenen Belange des Umgangs mit Gefahren aus Starkregenereignissen. Die bestimmten Höhenbezugspunkte stellen dabei das verträgliche Maximum einer Höhenentwicklung dar und müssen nicht zwingend ausgenutzt werden. Es ist aber festzustellen, dass auch unter Beachtung einer möglichen Ausnutzung der Festsetzung keine unverhältnismäßigen Höhenentwicklungen für das Umfeld entstehen. Hier ist im Besonderen darauf hinzuweisen, dass mit dem aktuell bestehenden Planungsrecht deutlich höhere Firsthöhen möglich wären. Zudem lässt auch das bestehende Planungsrecht bereits zusätzliche Sockelhöhen zu.

Die Bedenken bzgl. der Höhenentwicklung werden nicht geteilt. Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme sind nicht zu erkennen, da die hierfür insbesondere maßgeblichen Belange des Abstandsflächenrechts weiterhin angemessen beachtet sind. An den getroffenen Festsetzungen kann aus städtebaulicher Sicht festgehalten werden.

Wie bereits in der Begründung dargelegt, wirkt die NUR für das Baufeld WA 2 getroffene gesonderte Regelung der Abstandsflächentiefe NUR nach Innen in das Baufeld. Nach außen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken regeln die festgesetzten Baugrenzen eine Einhaltung der Mindestabstandsflächen der BayBO von 0,4 H. Im Inneren obliegt es den konkreten Vorhabenträgern im Rahmen der architektonischen Beplanung für die Beachtung der Ansprüche an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung Rechnung zu tragen – beispielsweise durch eine entsprechende Grundrissgestaltung.

Das Planungsrecht trifft hier bereits hinreichende Festsetzungen, welche zudem höher als in der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf sind. Die Beachtung der Belange einer ausreichenden Radinfrastruktur liegt aufgrund der innerörtlichen Lage bereits im Eigeninteresse der konkreten Vorhabenträger und der Vermarktung. Weitergehende Festsetzung erscheinen daher an dieser Stelle entbehrlich. Car-/Bikesharing Angebot ausschließlich für das hier überplante Gebiet würden deutlich zu kurz greifen. Die sinnvolle Entwicklung solcher Angebote müsste in einen deutlich größeren Kontext erfolgt. Festzustellen ist dabei allerdings, dass im ländlichen Umfeld die Bereitschaft zur Annahme solcher Angebote sehr gering ist. Die Gefahren eines erheblichen Parkdrucks für das Umfeld werden daher aktuell aus den hier vorliegenden Planungen nicht gesehen.

Es handelt sich bei den Planungen um eine Nachverdichtung im Bestand. Die nun überplanten Flächen sind bereits planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 beplant worden. Auch mit dem bereits bestehenden Planungsrecht ist eine Bebauung möglich. Im Rahmen der damaligen Aufstellung des Bebauungs-plans wurde bereits eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastungen durchgeführt (Vgl. Gutachten IGI Niedermeyer Institute, Westheim, Bericht BO/SA-93054- v. 09.02.1994). Im dortigen Gutachten wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 angewendet. Überschreitungen der Orientierungswerte aus den Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm konnten damals lediglich im Bereich der ersten Hauszeile nördlich der Staatsstraße festgestellt werden. Hierauf wurde durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie weitergehende Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die betreffende direkt an die Südtangente anschließen Baufelder reagiert. Im nun hier zur Überplanung vorgesehenen Bereich wurden bereits damals keine Überschreitungen der Orientierungswerte mehr festgestellt, so dass hier kein weitergehen-der Handlungsbedarf erkennbar war. Zusätzlich wurde nun nochmals überschlägig eine Abschätzung der potenziellen Immissionsbelastungen im Plangebiet mittels des dB-Rechners der Städtebaulichen Lärmfibel (https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html) durchgeführt unter

Berücksichtigung der DTV Verkehrszahlen 2021 (letzter veröffentlicht Stand) vorgenommen. Es zeigten sich am nächsten potenziellen Immissionsort bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der bereits erstellten Lärmschutzwände sowie der bestehenden Bebauungen) Immissionsbelastungen von max. 55 dB Tags und 45 dB nachts zu erwarten sind. Somit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine kritischen Immissionsbelastungen zu erwarten sind. Insbesondere die auch für die zulässige Abwägung heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sicher eingehalten. An den Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse (III) kann festgehalten werden. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sichern die städtebauliche Verträglichkeit mit dem Umfeld.

Die Zulässigkeit von Flachdächern ist unter Beachtung der Bestimmungen zur Ausführung als Gründach und den damit verbundenen Vorteilen zur Regenwasserspeicherung, Rückhaltung und örtlichen Verdunstung sowie den deutlich geringen Gesamthöhenentwicklungen als verträglich für das städtebauliche Umfeld zu erachten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld werden nicht gesehen. Die Dachform ermöglicht vielmehr eine kompaktere Bauweise als dies bei Satteldachbauten möglich ist.

Regelungen zum sozialen Wohnungsbau werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Vorgaben zum barrierefreien und altersgerechten Bauen ergeben sich bereits aus den Vorgaben des Bauordnungsrechtes.

Die gewählten Bezugshöhen sind unter Beachtung der Topografie und der Gefahren aus Starkregenereignissen als angemessen zu erachten.

Die lediglich für das Baufenster WA 2 getroffene Festsetzung wirkt nur nach Innen in das betreffende Baufeld und hat keine Auswirkungen auf die Belange der außerhalb des Plangebiets gelegenen Nachbarstrukturen. Nachteilige Auswirkungen für das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die getroffenen Festsetzungen zum Stellplatznachweis sind höher als der in der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf im Übrigen geforderte Bedarf. Ein Bedarf weitergehender Festsetzungen wird nicht für erforderlich erachtet.

Gesonderte Schallschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich. Auf die hierzu in der Abwägung dargelegten Ausführungen wird verwiesen.

Die Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit werden unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen nicht geteilt. Das verträgliche Einfügen in das Umfeld ist gewährleistet.