

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
Stellungnahmen der Gemeinden, Märkte und Städte					
1.	Markt Lauterhofen vom 05.08.2025	Der Markt Lauterhofen erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des unten genannten Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
2.	Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf. vom 13.08.2025	Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
3.	Gemeinde Leinburg vom 13.08.2025	Von Seiten der Gemeinde Leinburg werden keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
4.	Gemeinde Offenhausen vom 02.09.2025	keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
5.	Markt Feucht vom 09.09.2025	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren. Zu der o.g. Bauleitplanung werden von Seiten des Marktes Feucht keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
Stellungnahmen der Behörden					
6.	Landratsamt Nürnberger Land vom 16.09.2025	<u>Wir äußern uns wie folgt:</u> <u>Sachbereich Bauplanungsrecht</u> Keine Anmerkungen.			

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		<u>Sachbereich Bodenschutz</u> Für den Bereich liegen uns keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen im Sinne § 2 Abs. 3 oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG vor. Die betroffenen Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster oder ABuDIS aufgeführt. In der Satzung und in der Begründung werden einige Sachen durcheinandergebracht. Die betreffenden Paragraphen sind die §§ 6-8 der BBodSchV und nicht wie in der Satzung aufgeführt die §§ 6-8 des BBodSchG. In der Begründung wird in Punkt 5.7 auf § 12 der BBodSchV hingewiesen- auch hier ist wahrscheinlich der Verweis auf die §§ 6-8 gemeint gewesen welche den § 12 in der Neufassung der BBodSchV ersetzen. Des Weiteren kann bei Bedarf direkt im Bebauungsplan festgelegt werden, dass die DIN 18915 bei Bodenarbeiten für Vegetationstechnische Zwecke beachtet werden soll. Somit wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden nach dem aktuellen Stand der Technik behandelt wird und sorgsam damit umgegangen. <u>Sachbereich Wasserrecht</u> Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m Bereiches von Gewässern. Hinweise: Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.	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. 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		- Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. - Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen. - Die im Plangebiet noch zu erstellende Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten. - Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TRENÖG) sind zu beachten. Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm können Nutzer in wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind. - Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. <u>Sachbereich Immissionsschutz</u> Aus den Begründungen zum Bebauungsplan ergibt sich nicht eindeutig, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.	Ggf. notwendige Grundwasserabsenkungen sind durch die konkreten Vorhabenträger zu beantragen. Die Aussage 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 wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung obliegt dem konkreten Vorhabenträger. 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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Auf Grundlage der Lärmkartierung Bayern die nur den Straßenverkehrslärm der Autobahn betrachtet ist eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eindeutig erkennbar. Zusätzlich ist die Staatsstraße 2240 noch zu betrachten. Es ist daher immissionsschutzrechtlich nicht auszuschließen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts bedingt durch die Verkehrsgerausche überschritten werden. Die Geräuscheinwirkung durch die Straße sollte daher Gutachterlich ermittelt werden. Immissionsschutzrechtlich ist bei Überschreitung der Orientierungswerte (nachts) durch immissionsschutzrechtliche Festlegungen im B-Plan, wie z.B. räumliche Orientierung der Ruheräume bzw. Einbau lärmgedämmter Be- und Entlüftungseinrichtungen bzw. Zwangsbelüftung für entsprechende Ruheräume auf entsprechende Lärmbeeinträchtigungen durch die Stadt zu reagieren.	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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
	Landratsamt Nürnberger Land SG 54 – Tiefbau vom 05.08.2025	<u>Sachbereich Untere Naturschutzbehörde</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Planung nur zugestimmt werden, wenn die Maßnahmen M01 und M02 aus der artenschutzrechtlichen Prüfung in den Satzungstext übernommen werden. Werden diese Maßnahmen bei der Umsetzung nicht berücksichtigt kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 BNatSchG erfüllt sein könnten und die Planung wäre dann aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Werden die genannten Vermeidungsmaßnahmen M01 und M02 in den Satzungstext übernommen besteht aus hiesiger Sicht mit der Planung Einverständnis. <u>Sachbereich Tiefbau</u> Belange des SG 54 Tiefbau werden durch die Planung der Stadt Altdorf nicht berührt. Insofern keine Einwände/Hinweise.	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. 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. Die Aussagen des SG Tiefbau werden zur Kenntnis genommen.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
	Untere Denkmalschutz- behörde – Technik Vom 05.08.2025	<u>Sachbereich untere Denkmalschutzbehörde</u> Von Seiten der UDB gibt es keine Einwände. Die Stellungnahmen des BLfD und der Kreisheimatpflege sind zu beachten. Unsere Stellungnahme soll als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisungen nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist - als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit - zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.	Die Stellungnahme der udB 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.		
7.	Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land Holger Herrmann vom 21.08.2025	Zu Ihrer Anfrage übersende ich Ihnen nachfolgende Stellungnahme: 1. Feuerwehreinsatz allgemein: Für dieses Objekt steht ein Löschgruppenfahrzeug und ein Hubrettungsfahrzeug mit dem entsprechenden Personal in der gesetzlichen Hilfsfrist zur Verfügung.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		2. Löschwasserversorgung: Zur Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen. Es werden Oberflurhydranten empfohlen. 3. Feuerwehruzufahrten öffentlich und auf Privatgrundstücken: Alle öffentlichen Straßen müssen mind. der technischen Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Sollte der Abstand von einer öffentlichen Straße zu einem Gebäudezugang mehr als 50 m betragen, müssen auf dem Grundstück die gleichen Zufahrten vorgesehen werden. 4. Flächen für die Feuerwehr: Dort wo der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr bis zu einer Brüstungshöhe von max. 8 m über Gelände geplant ist, darf die Entfernung von der öffentlichen Verkehrsstraße bis zum Haupteingang des Gebäudes 50 m nicht überschreiten. Auf die technische Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr wird verwiesen.	Der Grundschatz kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz realisiert werden. Eine ausreichende Anzahl an Hydranten sind 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 Feuerwehruzufahrten 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		5. Kennzeichnung von Gebäuden: Es wird empfohlen den vorgesehenen Bauherren mitzuteilen, dass am Gebäude gut sichtbare (nach Möglichkeit beleuchtete) Hausnummern angebracht werden. 6. Zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr: <u>Aufstellflächen für die Feuerwehr, 2 Rettungsweg mittels tragbarer Leitern:</u> Es ist zu beachten das Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit benutzbar sein müssen, es wird hierfür eine Fläche von 2,0 m * 3,0 m Fläche vorgehalten und so zu unterhalten, dass in diesen Bereichen keine Büsche oder ortsfeste Bauten erstellt bzw. angepflanzt werden. Siehe hierzu Fachinformation FB 4 LFV¹ Dies sollte, bevor eine Planung hinsichtlich der neu erstellenden Grünflächen berücksichtigt werden. <u>Aufstellflächen für die Feuerwehr, mittels Hubrettungsfahrzeuge:</u> Die technische Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten.	Der Hinweis 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 obliegt den jeweiligen Vorhabenträgern in Abhängigkeit von den konkreten Bauvorhaben.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		7. Belange des abwehrenden Brandschutzes: Bauliche Ergänzungen bei Straßen etc. sind bzgl. der Lage und der Namensgebung der örtlich zuständigen Feuerwehr mitzuteilen.	Bauliche Ergänzungen der öffentlichen Straßen sind nicht geplant.		
8.	Regierung von Mittelfranken vom 03.09.2025	Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Möglichkeiten zur Nachverdichtung planungsrechtlich bereits überplanter Grundstücke verbessert werden. Im Geltungsbereich (0,52 ha) des Bebauungsplans wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der vorgelegte Entwurf stimmt mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.		
9.	Planungsverband Region Nürnberg vom 16.09.2025	Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten. Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Altdorf b. Nürnberg aus dem Flächen-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		nutzungsplan entwickelt wurde. Gleichwohl handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung und somit um die Aktivierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials, dies entspricht Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.			
10.	Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern vom 16.09.2025	Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern– wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		
11.	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vom 08.09.2025	2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Forderung eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 bezieht sich auf Grundstücke ab 800 m² abflusswirksamer Fläche. Auf Seite 32 der Begründung wird Grundfläche aufgeführt.	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 Rückhalteflächen auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt werden können.		
12.	Staatliches Bauamt Nürnberg vom 14.08.2025	Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bestimmen wir der vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgender Hinweis berücksichtigt und aufgenommen wird: Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an	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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	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 anschließenden 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 veröffentlichter Stand) vorgenommen. Es zeigten sich am nächsten potenziellen Immissionsort bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der bereits erstell-		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
			ten 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.		
13.	Die Autobahn GmbH Des Bundes NL Nordbayern Außenstelle Fürth vom 05.08.2025	Belange des Baulastträgers für Bundesautobahnen werden nicht betroffen. Das Plangebiet liegt aus Sicht des Straßenbaulastträgers ca. 350 m von der Bundesautobahn A3 entfernt. Auf die vom Verkehr auf der BAB A3 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.	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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
			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.		
14.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg vom 05.08.2025	Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans teilt das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg mit, dass unsererseits keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.		
15.	Polizeiinspektion Altdorf b. Nürnberg Vom 19.09.2025	Es ergehen folgende Hinweise. Auf Grundstücken selbst müssen ausreichend Stellplätze eingeplant werden, da gerade in zentralen Wohngebieten entsprechend hoher Parkdruck herrscht. Der Trend innerhalb einer Familie geht zum Zweit-/Drittwagen; weiterhin müssen auch Parkmöglichkeiten für Besucher mit bedacht werden. Grundstückszufahrten sollten ausreichend dimensioniert sein, sodass genügend Rangier- raum auf dem Grundstück selbst vorhanden ist. Idealerweise sind Garagen und Carports in das Grundstück rückversetzt, damit vor diesen, noch	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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		auf dem Privatgrund, ein ausreichender Rangier- raum vorhanden ist. Weiterhin darf die Sicht von den Grundstücks- ausfahrten zum öffentlichen Verkehrsraum nicht durch bauliche Anlagen wie Einfriedungen, Car- ports, Garagen u. ä. beeinträchtigt werden. Dadurch soll späteren unnötigen Eingriffen in den öffentlichen Verkehrsraum (Halteverbotszonen, Verkehrsspiegel etc.) vorgebeugt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich einer etwaigen Verkehrsmehrbelastung an der Ein- mündung zur überörtlichen Staatsstraße 2240 das zuständige Staatliche Bauamt sowie das zu- ständige Landratsamt anzuhören wären.	Staatliches Bauamt Nürnberg sowie Land- ratsamt Nürnberger Land wurden geson- dert beteiligt und deren Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.		
Stellungnahmen der Versorger					
16.	N-ERGIE Netz GmbH vom 18.08.2025	In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns ge- gebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben ge- nannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH han- delt, wird diese im Namen und Auftrag der jewei- ligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan be- kannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum	Die Bestandspläne werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren bekannten Versorger wurden gesondert beteiligt. Im Detail obliegt eine Einweisung aber dem jeweiligen konkreten Vorhabenträger.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Wir planen in dem Maßnahmenbereich eventuell Rückbauten an unseren Gasversorgungsanlagen. Es ist deshalb eine Koordinierung der Maßnahme erforderlich. Wir bitten Sie, sich mit Herrn Jürgen Ram unter der Rufnummer 0911 802-17162 so frühzeitig wie möglich zur Abstimmung der anstehenden Arbeiten in Verbindung zu setzen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.	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.		
Stellungnahmen sonstige Träger öffentlicher Belange					
17.	Immobilien Freistaat Bayern Vom 05.08.2025	Die Immobilien Freistaat Bayern macht zu den oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Einwendungen geltend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
18.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienst- leistungen der Bundeswehr Vom 05.09.2025	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angege- benen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen, es ergibt sich keine Veranlas- sung.		
19.	IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 17.09.2025	Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Regionalaus- schuss Stadt Nürnberg dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirt- schaftlichen Interessen grundsätzlich keine Ein- wände gegen die o.g. Planung bestehen. Die Planung der Innenentwicklung entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP. Auch die IHK Nürnberg tritt in ihrem "<u>IHK-Eckpunktepapier zur Flächenentwicklung</u>" für einen maßvollen Umgang mit dem knappen Gut Fläche ein und begrüßt daher die in der vorliegenden Planung angestrebte Nachverdichtung. Gewerbliche Inte- ressen werden von der Planung nicht negativ tangiert. Die IHK tritt für optimale Standortbedin- gungen ein. Dazu gehört ein ausreichendes An- gebot von bezahlbarem Wohnraum. Die Planung kommt dem Bedarf vor Ort entgegen und kann zur Fachkräftesicherung beitragen und die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts stei- gern, was im gesamtwirtschaftlichen Interesse ist. Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfah- ren und wir stehen gerne für weitere wirtschafts- relevante Gespräche zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen, es ergibt sich keine Veranlas- sung.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit					
20.	Anonym 1 vom 15.09.2025	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebe ich folgende Stellungnahme ab. Ich wohne in unmittelbarer Nähe des Plangebiets (eine Straße entfernt) und bin daher unmittelbar von den Auswirkungen der Planung betroffen. 1. Einfügung in die Umgebungsstruktur / Maßstäblichkeit Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal etwa 6 Wohneinheiten. Dachformen sind überwiegend Sattel- oder Walmdächer, die Geschossigkeit beträgt ein bis zwei Vollgeschosse. Dieses kleinteilige, durchgrünte Bild prägt den Charakter des Quartiers. Demgegenüber ermöglichen die im Bebauungsplan festgesetzten Werte (GRZ 0,4; GFZ 1,2; drei Vollgeschosse) eine maximale Geschossfläche von ca. 6.264 m². Selbst bei konservativer Annahme, dass hiervon nur 75 % als Wohnfläche nutzbar sind (Rest: Tragwerk, Erschließung, Technik), ergibt sich eine Wohnfläche von rund 4.700 m². Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² entspricht dies mehr als 60 Wohneinheiten. Ein solcher Sprung von kleinteiliger Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern zu massiven Baukörpern mit über 60 Wohneinheiten verändert die Maßstäblichkeit und den Charakter des	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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Quartiers grundlegend. Die vorgesehene Geschossigkeit von drei Vollgeschossen mit Flachdächern fügt sich weder in die vorhandene Dachlandschaft (Sattel-/Walmdächer) noch in die Maßstäblichkeit der Umgebung ein. Damit verstößt die Planung gegen das in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB normierte Gebot der Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse und des Ortsbildes sowie gegen das aus § 34 BauGB ableitbare Gebot der Einfügung. 2. Demografischer Wandel / Wohnungsangebot Der Entwurf trägt dem demografischen Wandel nicht Rechnung. Angesichts einer älter werdenden Bevölkerung ist es erforderlich, barrierefreie und altengerechte Wohnungen vorzusehen. Auch eine Quote für sozialen Wohnungsbau wäre notwendig, um die Durchmischung zu sichern und dem tatsächlichen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Ohne entsprechende Festsetzungen besteht die Gefahr einer einseitigen, hochpreisigen Wohnbebauung, die den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum verfehlt. 3. Gebäudehöhe und Bezugshöhe Die maximale Gebäudehöhe soll nach dem Entwurf von festgesetzten Bezugshöhen gemessen werden. Diese Bezugshöhen liegen jedoch nach eigener Feststellung rund 0,75 m über dem tatsächlichen Straßenniveau. Damit wird rechnerisch eine geringere Höhe ausgewiesen, während die faktisch sichtbare Bauhöhe im Straßenraum deutlich größer ist.	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		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Bei drei Vollgeschossen ergeben sich so reale Bauhöhen von über 10,7 m, was die umgebende Bebauung – überwiegend ein bis zwei Geschosse – massiv überragt. Hinzu kommt, dass auf den Flachdächern nach den Unterlagen technische Aufbauten (z. B. für Aufzüge, Lüftung oder Solartechnik) zulässig sind. Dadurch steigt die optische Gesamthöhe nochmals spürbar an. In der Summe entsteht eine städtebauliche Wirkung, die weit über das hinausgeht, was die textlichen Festsetzungen auf den ersten Blick vermuten lassen. Dies verletzt das Gebot der Rücksichtnahme und steht im Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und des Ortsbildes). Erforderlich wäre entweder eine Reduktion der absoluten Maximalhöhe oder eine klare Begrenzung der zulässigen Dachaufbauten. 4. Abstandsflächen Die vorgesehene Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,3 H (mindestens 3,0 m) weicht von den in Art. 6 BayBO vorgesehenen 0,4 H ab. Eine solche Abweichung ist nur dann rechtmäßig, wenn sie städtebaulich vertretbar und durch belastbare Nachweise zu Belichtung, Besonnung, Belüftung, Privatsphäre und Regenwassermanagement abgesichert ist. Solche Nachweise sind nicht erkennbar.	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 ein ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung Rechnung zu tragen – beispielsweise durch eine entsprechende Grundrissgestaltung.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		5. Mobilitätskonzept, Stellplätze und Fahrradabstellanlagen Ein tragfähiges Mobilitätskonzept ist nicht erkennbar. - Für über 60 neue Wohneinheiten entsteht ein erheblicher zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen für Kfz und Fahrräder. - Verbindliche Festsetzungen zu Anzahl, Qualität und Lage von Fahrradabstellplätzen fehlen. Auch Lastenräder und E-Bikes sind nicht berücksichtigt. - Besucherstellplätze und Sharing-Angebote (Car-/Bike-Sharing) sind nicht vorgesehen. - Ohne klare Vorgaben drohen erheblicher Parkdruck im Quartier und unzureichende Radinfrastruktur. 6. Lärmschutz Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der A3 und einer stark befahrenen Staatsstraße. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Ein belastbares Lärmgutachten ist in den Unterlagen nicht enthalten. Eine pauschale Feststellung, wonach „übliche Immissionen zu dulden“ seien, genügt rechtlich nicht. Erforderlich sind konkrete Nachweise zu den Tag- und Nachtpegeln sowie verbindliche Schallschutzmaßnahmen.	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 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 Orien-		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
			tierungswerte 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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		Zusammenfassung meiner wesentlichen Forderungen 1. Reduktion der Geschossigkeit (max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss). 2. Anpassung der Dachformen an die Umgebung (Sattel-/Walmdächer statt Flachdach Kubaturen). 3. Vorgaben für sozialen Wohnungsbau und barrierefreie/altengerechte Wohnungen. 4. Bezugshöhe realitätsnah festlegen und Dachaufbauten klar beschränken. 5. Abstandsflächen von 0,4 H beibehalten, solange keine belastbaren Nachweise für 0,3 H vorliegen.	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.		

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 C „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ mit integriertem Grünordnungsplan

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen im Zeitraum vom 04.08.2025 – 19.09.2025 sowie Abwägung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
		6. Tragfähiges Mobilitätskonzept mit Stellplatznachweis, Fahrradabstellplätzen und Sharing-Angeboten erstellen. 7. Lärmgutachten vorlegen und geeignete Schutzmaßnahmen festsetzen. Fazit: Der Entwurf überschreitet in Kubatur, Geschosigkeit und Wohnungsdichte die ortsübliche Maßstäblichkeit deutlich. Er fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein, vernachlässigt soziale und demografische Belange und berücksichtigt weder Mobilität noch Lärmschutz ausreichend. Ich bitte, die Planung entsprechend zu überarbeiten und meine Einwendungen in der Abwägung zu berücksichtigen.	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.		

Keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung haben abgegeben:

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
 Bodendenkmalpfleger Dr. Bernd Mühldorfer, Lauf-Neunhof
 Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben
 Evang.-Luth. Kirchenstiftung Altdorf
 Gemeinde Burgthann
 Gemeinde Schwarzenbruck
 Gemeinde Winkelhaid
 Kath. Kirchenstiftung Altdorf
 Kreisheimatpfleger Landkreis Nürnberger Land
 Deutsche Telekom Technik GmbH
 Stadtwerke Altdorf
 Vodafone Deutschland GmbH