



STADT OBERASBACH

LANDKREIS FÜRTH

BEGRÜNDUNG ZUR

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 66/6 UND 67/1 „BIRKENSTRASSE, PLATANENWEG, AHORNWEG“

STAND: 22.11.2021



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 48077311
Fax: 0911 / 48077317
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

BRIGITTE SESSELMANN
Stadtplanerin und Architektin BDA



Architekturbüro Sesselmann
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 536950
Fax: 0911 / 537326
info@sesselmann-architektin.de
www.sesselmann-architektin.de

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG
Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft



**Landschaftsökologie
und Planung**
Nürnberger Straße 61
90762 Fürth
Tel.: 0911 / 9749159
graessle@buero-lp.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass / Ziel / Erforderlichkeit und Verfahren der Bebauungsaufhebung	1
2	Allgemeines	3
2.1	Lage und Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsaufhebung	3
3	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
4	Vorhandenes Planungsrecht und aktuelle Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungsaufhebung	5
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele	5
4.2	Ursprüngliche Planung	6
4.3	Bestehende Festsetzungen	6
4.4	Entwicklung und Nutzung des Geltungsbereichs	6
5	Planungsrecht nach der Bebauungsaufhebung	6
6	Umweltbericht	7



1 Anlass / Ziel / Erforderlichkeit und Verfahren der Bebauungsplanaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“, der seit dem 05.02.1968 rechtsverbindlich ist, wurde in den Jahren 1968 und 1971 insgesamt zwei Mal geändert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nrn. 66/6 und 67/1, die mit der Bekanntmachung April 1968 in Kraft getreten ist, wurde die Baugrenze sowie die Fläche für Garagen auf Flurstück 150 (heute FlNr. 150/5) vergrößert. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nrn. 66/6 und 67/1 trat mit der Bekanntmachung am 01.06.1971 in Kraft. Hierbei wurde auf dem Flurstück 599/17 ebenfalls die Baugrenze vergrößert.

Heute ist der Geltungsbereich nahezu vollständig mit zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und dient fast ausschließlich dem Wohnen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ ist Teil eines größeren Siedlungsgebietes – dem „Hözlshoffeld“, das in den 1960-iger Jahren von der Bayerischen Landessiedlung geplant und errichtet wurde.

Momentan häufen sich in diesem Quartier „Hözlshoffeld“ Bauanträge für Gebäudesanierungen, -erweiterungen und auch Neubauten, da aufgrund des Baualters hoher Sanierungsbedarf besteht. Ein derzeit stattfindender Generationen- und damit Bewohnerwechsel führt dazu, dass die Häuser und Grundstücke nach und nach vererbt oder verkauft werden. Neue Bewohnern mit neuen Wohnbedürfnissen ziehen ins Quartier, so dass die Häuser meist nicht nur saniert werden, sondern Bauanträge für Wohnraumerweiterungen verbunden mit großen Umbaumaßnahmen bei der Stadt eingereicht werden. Einzelne Häuser und Grundstücke im Quartier wurden dadurch schon stark überformt, so dass die Siedlung nach und nach immer heterogener in Dichte und Gestalt wird und somit ihr prägendes Orts- und Straßenbild und ihre hohe Wohnqualität zu verlieren droht. Mit jeder neu geschaffenen Wohneinheit müssen entsprechend mehr Stellplätze für Pkw auf den Grundstücken nachgewiesen werden, was – neben den weiteren Gebäuden - teilweise schon zu einem sehr hohen Versiegelungsgrad auf einzelnen Grundstücken geführt hat.

Der Bereich, der den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ umfasst, ist momentan nach § 30 BauGB einzustufen. Hier orientiert sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die restliche Siedlung liegt in einem sogenannten unbeplanten Innenbereich, so dass Bauanträge hier derzeit nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Anlass für die Bebauungsplanaufhebung ist, künftig für das gesamte Quartier „Hözlshoffeld“ einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Beurteilungsgrundlagen zu schaffen. Ziel dabei ist, den ursprünglichen Charakter der gesamten Siedlung in seiner Grundform zu erhalten und künftige Entwicklungen einheitlich zu steuern. Hierdurch soll die städtebauliche Ordnung langfristig gesichert und gleichzeitig geordnet Möglichkeiten für Nachverdichtungen im Bestand ermöglicht werden.

Mit Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 8 BauGB erfolgt zeitgleich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans der den Geltungsbereich der Aufhebung sowie den südlichen Bereich des Quartiers „Hözlshoffeld“ beinhaltet.



Unmittelbar nach dem Beschluss der Bebauungsplanaufhebungssatzung tritt dann ein „neuer“ qualifizierter Bebauungsplan in Kraft, der das bestehende Planungsrecht im Geltungsbereich regelt. Dabei wird darauf geachtet, dass kein vorhandenes Planungsrecht weggenommen, sondern lediglich an den heutigen Bestand angepasst wird.

Die Bebauungsplanaufhebung ist demnach gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um das Plangebiet an den tatsächlichen Bestand anzupassen, da manche Inhalte des gültigen Bebauungsplans veraltet und teilweise bis heute nicht umgesetzt wurden. Weiterhin soll dieser Bereich in das gesamte Quartier „Hölzleshoffeld“ einbezogen und im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes durch einen neuen Bebauungsplan – entsprechend aktueller und zukünftiger Entwicklungstendenzen - neu geregelt werden. Aufgrund des baulichen Zusammenhangs sollen für das gesamte Siedlungsgebiet gleiche Festsetzungen für eine zukunftsgerechte Ordnung und Entwicklung formuliert werden.

Das Aufhebungsverfahren wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen im sogenannten „Regelverfahren“ durchgeführt, da für eine Bebauungsplanaufhebung weder ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB noch ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.



2 Allgemeines

2.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufhebung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ befindet sich im Süden des Ortsteils Unterasbach der Stadt Oberasbach südlich der Bahntrasse bzw. südöstlich S-Bahn Haltestelle „Unterasbach“. Dieser ist nördlich durch die Birkenstraße / Rudolfstraße, östlich und westlich durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und Waldfläche, südwestlich durch den Ahornweg sowie südöstlich durch Wohnbebauung begrenzt.

Er umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern:

145/1, 145/2 (Teilfläche), 147/3 - 147/5, 148/2 - 148/12, 149 (Teilfläche), 150, 150/2 (Teilfläche), 150/3 - 150/7, 152 (Teilfläche), 158/14 (Teilfläche), 594/3 (Teilfläche), 597, 597/1, 597/3 - 597/65, 597/67 - 597/77, 599/7 - 599/17, 599/23, 599/30, 599/31 - 599/38, 602/2 (Teilfläche), 602/13 - alle Gemarkung Oberasbach und weist eine Gesamtgröße von 26.907,5 m² bzw. 2,69 ha auf.

Seit der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplan 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ einschließlich seiner 1. und 2. Änderung erfolgten zahlreiche Grundstücksteilungen, sodass die Auflistung der Flurstücke mit den Flurnummern aus der Begründung vom 05.02.1968 nicht vollständig mit denen der vorliegenden Bebauungsplanaufhebung übereinstimmt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung umfasst somit zwar denselben Flächenumfang, beinhaltet nun jedoch mehr Flurnummern.



Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“



3 Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele (und Grundsätze) der Raumordnung zu beachten. Vorgaben für die Stadt Oberasbach enthalten hier das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 sowie der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP7).

Das komplett fortgeschriebene LEP ist seit dem 01.09.2013 in der Fassung vom 22.08.2013 gültig. Die Regionalpläne sind innerhalb von drei Jahren entsprechend anzupassen. Da bislang noch nicht alle Ziele fortgeschrieben sind, gelten diesbezüglich momentan (zum Teil) noch die nicht fortgeschriebenen Stände und damit Inhalte der zuständigen Regionalpläne.

Die Stadt Oberasbach ist im RP 7 zentralörtlich als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte sollen zentralörtliche Versorgungsaufgaben im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. In Oberasbach sollen insbesondere die Einzelhandelszentralität und die Arbeitsplatzzentralität gesichert werden.

Im LEP ist Oberasbach als Stadt im Verdichtungsraum ausgewiesen und soll so entwickelt bzw. geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird und sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen. Bezüglich der Siedlungsstruktur sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Die vorliegende Bebauungsaufhebung trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Oberasbach vom 06.04.2001 sind im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet, Waldfläche (Umbau von Wald zu Beständen mit standortgerechter Baumartenzusammensetzung) und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Das im Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie die Waldfläche entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Das im Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ festgesetzte Mischgebiet, entspricht nicht der im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Grünfläche. Das Mischgebiet wurde jedoch nicht realisiert, sondern als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz angelegt.

Die aktuellen Nutzungen im Plangebiet entsprechen nach der Bebauungsaufhebung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans.



Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist aufgrund der Aufhebung demzufolge nicht erforderlich.

4 Vorhandenes Planungsrecht und aktuelle Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung

4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die Bebauungsplanaufhebung soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Beibehaltung der Bebauungsstruktur und einer maßvollen untergeordneten Nachverdichtung des Wohngebiets.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, durch Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur und der damit einhergehenden guten Besonnung und Belüftung der Gebäude sowie dem Erhalt der hohen Wohnqualität.
- Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen durch die gute verkehrstechnische Erschließung über die naheliegenden S-Bahnhof und Bushaltestellen, das Angebot an Grünfläche sowie der Lage des Plangebiets am Ortsrand in der Nähe zur Natur.
- Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung durch das Angebot von Wohnraumerweiterungen und der einhergehenden Ermöglichung von Nebeneinanderwohnen verschiedener Generationen zur Gegenreaktion einer steigenden Überalterung des Quartiers.
- Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung an den vorhandenen Ort durch den Erhalt der städtebaulichen Struktur und der Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung.
- Flächensparender Umgang mit Grund und Boden durch die Beibehaltung der städtebaulichen Struktur und der Linienführung der Straßen und Raumkanten.
- Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Beibehaltung der bestehenden Baustrukturen und Raumkanten.
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern durch die Entwässerung im Mischsystem.
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die Südausrichtung der Haupt- und Nebengebäude.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere durch den Erhalt der Waldfläche und der Grünfläche.



- Berücksichtigung der Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung durch die Beibehaltung der fußläufigen Verbindungen.

4.2 Ursprüngliche Planung

Im Rahmen der damaligen Planung waren 12 Einzelwohnhäuser 2-geschossig, 4 Doppelwohnhäuser 2-geschossig, eine Hausgruppe 2-geschossig, 3 Sektionen und eine Baufläche bebaubar bis 2-geschossig, vorgesehen. Die Garagen zu den Gebäuden befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken. An der Ostseite des Oberen Locher Weges sind Stellplätze für Pkws vorgesehen. Südlich der Birkenstraße befindet sich ein Eichenwaldstreifen der aus landschaftspflegerischen Gründen erhalten werden soll. Der Bereich südlich der Waldfläche und nördlich der Ahornstraße ist in Gemeindeeigentum und sollte später baulich als Kindergarten, Altersheim oder dergleichen genutzt werden.

4.3 Bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist westlich vom Oberer Locher Weg sowie östlich und westlich des Platanenwegs als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Teilbereich südlich der Birkenstraße umfasst eine festgesetzte Waldfläche und der Bereich südlich der Waldfläche ist als Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist über eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie über die maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 geregelt. Um die geplante Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung umzusetzen ist eine offene Bauweise festgelegt.

4.4 Entwicklung und Nutzung des Geltungsbereichs

Seit in Kraft treten des Bebauungsplan Nr. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ 05.02.1968 wurde das Wohngebiet bis auf ein Grundstück in der Birkenstraße vollständig mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser bebaut. Die Waldfläche (Eichenwaldstreifen) an der Birkenstraße wurde erhalten. Nicht realisiert wurde das Mischgebiet zwischen der Waldfläche und Ahornstraße. Hier besteht aktuell eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz, die der Naherholung im Quartier dient.

5 Planungsrecht nach der Bebauungsplanaufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplans ist das Plangebiet planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich bzw. „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“) einzustufen.

Infolgedessen sind Vorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) künftig danach zu beurteilen, ob sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.



6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zur Bebauungsplanaufhebung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung. Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist Bestandteil dieser Umweltprüfung.

Nürnberg, 22.11.2021

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang,
in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberasbach