

Zusammenfassende Erklärung

zur Aufhebung des Bebauungsplans

Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstrasse, Platanenweg, Ahornweg“

Allgemeines / Anlass / Ziele

Der Bebauungsplan Nrn. 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, Gemarkung Oberasbach (heute FINr. 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, Gemarkung Oberasbach, 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 Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ ist Teil eines größeren Siedlungsgebietes – dem „Hölzleshoffeld“, das in den 1960-iger Jahren von der Bayerischen Landes-siedlung geplant und errichtet wurde.

Momentan häufen sich in diesem Quartier „Hölzleshoffeld“ 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 Bewohner 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 Nrn. 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 „Hölzleshoffeld“ 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 „Hölzleshoffeld“ beinhaltet. Bei dieser Überplanung werden die vorhandenen Rechte berücksichtigt und weitestgehend unverändert wieder übernommen.

Unmittelbar nach dem Beschluss der Bebauungsplanaufhebungssatzung tritt der „neue“ qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 „Hözlshoffeld“ in Kraft, der das bestehende Planungsrecht im Geltungsbereich regelt.

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 „Hözlshoffeld“ 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.

Die Stadt Oberasbach beabsichtigte daher für 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), 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, den Bebauungsplan Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstrasse, Platanenweg, Ahornweg“ mit seiner Gesamtgröße von 2,69 ha aufzuheben.

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.

Dieser Bebauungsplan entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung. Die Leitziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB werden berücksichtigt; insbesondere sind dies im vorliegenden Fall:

- 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 Umweltbelange

Entsprechend dem § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt diese Pflicht nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne. Der Umweltbericht ist daher Teil der Bebauungsplanaufhebung.

Der gesamte Bereich wird als weitgehend besiedelte Fläche bewertet. Es sind keine geschützten Biotope oder Naturdenkmale vorhanden. Die im gesamten Geltungsbereich vorhandenen Privatgärten haben eine gewisse Bedeutung für den Artenschutz. Das Vorkommen geschützter Arten nach den § 44 und 45 BNatSchG kann gutachterlich zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden.

Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigungen bleiben auch nach Aufhebung des B-Plans bestehen. Durch den möglichen Bau von weiteren Wohnhäusern und zusätzliche Erschließungsflächen käme es zur Versiegelung von weiteren Bodenflächen. Die Bodenfunktionen auf diesen Flächen würden vollständig verloren gehen. Die Aufhebung könnte daher zu weiteren Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens führen.

Schutzgut Wasser

Die Beeinträchtigungen bleiben auch nach der Aufhebung bestehen. Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen ist mit keiner erheblichen zusätzlichen Belastung des Grundwassers durch eine mögliche Nachverdichtung auszugehen. Infolge der Planaufhebung ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser durch die Bebauungsplanaufhebung zu rechnen.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die Bebauungsplanaufhebung erfolgt keine erhebliche Mehrbelastung infolge der möglichen zusätzlichen Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung. Es ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft durch die Bebauungsplanaufhebung zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Im Falle des Baus von weiteren Wohnhäusern und zusätzliche Erschließungsflächen würden bestehende alte Gartenflächen überbaut. Lebensbereiche für Tiere und Pflanzen gingen verloren. Die Aufhebung könnte daher zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen / Tiere führen.

Schutzgut Mensch

Durch den Bau von zusätzlichen Wohnhäusern in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke kann es zum Verlust von privaten Erholungsflächen der Eigentümer kommen. Der Verlust von öffentlichen Erholungsflächen ist nicht zu erwarten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Nachverdichtung kann es zu zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild kommen, da Teile des ortsbildprägenden Gehölzbestandes in den Gärten verloren gehen würden. Das Bild des stark durchgrünten Wohngebietes würde teilweise verschwinden. Eine Verschlechterung

rung der landschaftlichen Einbindung wird nicht erfolgen, da die prägenden alten Mischwaldbestände bestehen blieben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den zu erwartenden Wirkungsbereich der Baumaßnahmen bestehen keine Erkenntnisse zu Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine historischen Kultur- und Sachgüter betroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nur Vorhaben im Außenbereich werden als Eingriffe in Natur und Landschaft gewertet. Vorhaben (i.S. § 29 BauGB) im Innenbereich, die in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen, stellen gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG keinen Eingriff i. S. v. §§ 14 ff. BNatSchG dar und bedürfen keiner Eingriffsbewertung. Somit werden durch diese Überplanung eines Bestandsgebiets keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vorher erfolgt oder zulässig gelten. Ausgleichsflächen werden durch diese Planung demzufolge nicht erforderlich.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nrn. 66/6 und 67/1 „Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg“ fällt das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zurück. Durch die Aufhebung entfallen die engen festgesetzten Baugrenzen. Da es sich teilweise um relativ große Grundstücksflächen handelt ist eine Nachverdichtung durchaus möglich. Diese könnte den Bau von weiteren Wohnhäusern und zusätzliche Erschließungsflächen zur Folge haben. Lebensbereiche für Tiere und Pflanzen gingen verloren und offene Bodenflächen würden versiegelt. Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere, Landschaftsbild / Ortsbild wären die Folge. Für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Mensch (Erholung / Immissionen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Verfahrensablauf / Abwägung

Der Stadtrat Oberasbach hat am 23.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nrn. 66/6 und 67/1 "Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg" einschließlich seiner 1. und 2. Änderung aufzuheben. Die Planungsunterlagen (Stand: 23.11.2015) wurden gebilligt. Parallel wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ durchgeführt. In dessen Geltungsbereich ist der Planumgriff der Aufhebung enthalten.

Die Stadt Oberasbach hat entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2015, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth am 29.12.2015, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet. Der Planentwurf wurde hierzu vom 30.12.2015 bis einschließlich 01.02.2016 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2015 unterrichtet und zur Äußerung zur Planung aufgefordert.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurde auf den einzuhaltenden Immissionsschutz verwiesen. Durch diese Bebauungsplanaufhebung werden keine Lärmschutzmaßnahmen hervorgerufen / erforderlich.

Der Stadtrat Oberasbach hat am 17.10.2016 die Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlussmäßig gewürdigt und den Entwurf (Stand 05.10.2016) der Aufhebung des Bebauungsplanes Nrn. 66/6 und 67/1 "Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg" mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 27.10.2016, in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich 14.12.2016 im Stadtbauamt Oberasbach statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 08.11.2016 am Verfahren beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der TÖB wurde auf die Belange der Altlasten, Wasserversorgung sowie der Wirtschaft verwiesen. Die Stellungnahmen veranlassen keine Planungsänderung.

Der Stadtrat Oberasbach hat am 29.11.2021 die Stellungnahmen und Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gewürdigt und abgewogen.

Der Stadtrat Oberasbach hat am 29.11.2021 die Aufhebung des Bebauungsplans Nrn. 66/6 und 67/1 "Birkenstraße, Platanenweg, Ahornweg" einschließlich seiner 1. und 2. Änderung in der Fassung vom 22.11.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom **15.12.2021** außer Kraft.

Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanaufhebung handelt, ist eine Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten obsolet.

Oberasbach, 15.12.2021

.....
Birgit Huber
1. Bürgermeisterin