

1 Planungsgrundlagen

Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans K 9 „Westlich des Johanniterschlosses“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes K 9 „Westlich des Johanniterschlosses“.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Verfahrensart

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine geringfügige Anpassung der textlichen Festsetzungen und nicht um die Grundzüge der Planung handelt, kann gem. § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Es wird durch die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

3 Anlass und Ziel der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan K9 „Westlich des Johanniterschlosses“ wurde in der Sitzung des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen vom 23.03.2021 als Satzung beschlossen.

Im Zuge der damaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes eine Stellungnahme zur Lärmemission von Luftwärmepumpen ab. Darin wurde seitens der Fachbehörde gefordert, folgenden Satzungstext aufzunehmen:

- „Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.“

In der praktischen Umsetzung kamen jedoch im Rahmen der Bauberatung vereinzelt Unstimmigkeiten auf. Die Fachplaner der Bauherren, wie auch der Bundesverband Wärmepumpe e. V. wiesen auf einen Widerspruch zwischen der Festsetzung und dem Hinweis auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (kurz: LAI-Leitfaden) hin.

Dieser LAI-Leitfaden regelt u.a. die erforderlichen Abstände von Luftwärmepumpen (und anderen stationären Anlagen) zum nächstgelegenen Immissionsort (sprich: der Grundstücksgrenze) hinsichtlich deren Lärmemissionen. Dabei ist z. B. bei einer Schallemission von 49 dB in einem allgemeinen Wohngebiet ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Dies ist ein Widerspruch zur oben genannten Festsetzung, wonach der Schallpegel in 1 m Entfernung zu den jeweiligen Öffnungen und Durchbrüchen 30 dB nicht überschreiten darf.

Da es sich um eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan handelt, war bei den eingehenden Bauanträgen bisher eine Befreiung nötig. Dies bedeutet zusätzlichen Aufwand und Kosten für die Bauherren.

Zur Vermeidung wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde entschieden, die Festsetzung unter 7. Immissionsschutz zu ändern und lediglich unter den Hinweisen auf den Leitfaden zu verweisen. Seitens der Stadtverwaltung wird aus städtebaulichen Gründen angeregt die Festsetzung, wonach die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig ist, beizubehalten. Somit werden eine Beeinträchtigung der Freiräume und weitere Immissionsorte verhindert.

Darüber hinaus wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans K9 „Westlich des Johanniterschlosses“ die Anzahl der Wohneinheiten für Doppelhäuser auf eine Wohneinheit begrenzt.

Zum einen gibt es innerhalb des Neubaugebietes bereits eine ausreichend große Mischung an unterschiedlichen Wohntypologien (Doppel-, Ketten-, Mehrfamilien- und Einzelhäuser). Zum anderen zeigt eine vorliegende Anfrage, dass die Bebauung im WR 2 eines einzelnen Baugrundstücks mit einer Doppelhaushälfte mit vier Wohneinheiten aufgrund der Festsetzungen bzgl. der Grundflächenzahl (GRZ) und dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze unter zumutbaren Wohnbedingungen für die Bewohner nicht möglich ist.

4 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden kleine Anpassungen an den Festsetzungen getroffen, die zum einen Erleichterungen für die Bauherren bringen und zum anderen eine verträgliche Versiegelung und Dichte im Baugebiet gewährleisten.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Stadt Nördlingen, 19.09.2023

Stadtbauamt

Marktplatz 15

.....
Sebastian Moll

SG 61 – Stadtplanung

.....
Philipp Wettemann

SG 61 – Stadtplanung