

STADT **SCHWABACH**



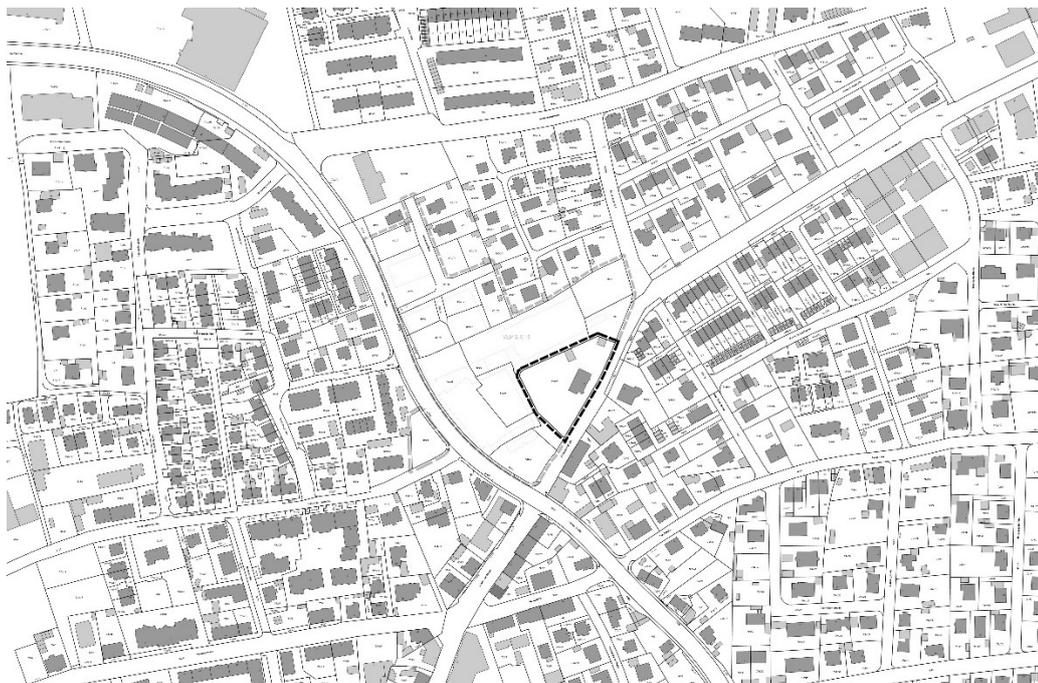
Die Goldschlägerstadt.

BEGRÜNDUNG ZUR

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VEP S-X-18

„STADTGOLD – STADTQUARTIER EHEM. FABRIKGELÄNDE
NIEHOFF AN DER FÜRTHER STRASSE“



STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

externe Bearbeitung durch:



Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsaufstellung.....	3
1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
1.3. Verfahren.....	3
2. Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.1. Raumordnung und Landesplanung	4
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	5
3. Angaben zum Bestand	5
3.1. Nutzung	5
3.2. Erschließung	6
3.3. Orts- und Landschaftsbild	6
3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung	7
4. Planung	7
4.1. Planungsgrundsätze / Planungsziele.....	7
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen.....	8
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	8
4.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen.....	9
4.5. Verkehrliche Erschließung.....	9
4.6. Gestaltung baulicher Anlagen	9
4.7. Ver- und Entsorgung	9
4.8. Immissionsschutz	9
4.9. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	10
4.10. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	11
4.11. Umweltprüfung.....	11
5. Das Plangebiet in Zahlen	11
6. Anlage	11

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsaufstellung

Der Eigentümer des im Geltungsbereich befindlichen Grundstücks möchte für sich und seine Familie eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit seines Grundstücks unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands erreichen.

Hierfür ist eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplans VEP S-X-18, welcher eine Differenzierung des Grundstücks in einen westlichen Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten sowie in einen östlichen Teil mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet und darin liegenden Baugrenzen vorsieht. Ziel der vorliegenden Planung ist es, das gesamte Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und die darin liegenden Baugrenzen entsprechend zu erweitern. Die übrigen Festsetzungen zu Erhalt der bestehenden Bäume im westlichen Bereich des Grundstücks sowie die Erschließung im östlichen Bereich werden beibehalten.

Da die Erweiterungswünsche des Eigentümers mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht realisierbar sind, ist die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13a BauGB erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich entsprechend den nun aktuellen Erfordernissen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften (BauNVO und PlanZV).

1.2. Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebiets von Schwabach entlang der Limbacher Straße. Es wird im Süden und Osten durch die Limbacher Straße begrenzt und grenzt im Westen und Norden an das ehemalige Firmengelände der Firma Niehoff. Das Firmengelände befindet sich derzeit im Umbau zu einem Wohnquartier, welches in den Erdgeschosszonen durch nicht störendes Gewerbe sowie soziale und kulturelle Nutzungen angereichert wird. Die Limbacher Straße stellt eine wichtige Hauptstraße innerhalb der Stadt Schwabach dar, da sie als Verbindung der Innenstadt mit dem Ortsteil Limbach in nordöstliche Richtung fungiert. Mit dem Kreuzungsbereich Limbacher Straße / Fürther Straße ca. 100 m in südwestliche Richtung besteht zudem Anschluss an die Fürther Straße als Entlastungsstraße zwischen der nach Norden führenden Nürnberger Straße und der nach Südosten führenden Rother Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück der Gemarkung Schwabach: 803/3 mit einer Gesamtfläche von: 3.021 m².

Der rechtsgültige Bebauungsplan VEP S-X-18 wird durch die vorliegende 1. Änderung in Teilen überplant. Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ treten innerhalb des Geltungsbereichs frühere zeichnerische Festsetzungen außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

1.3. Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Die Planungshoheit für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen liegt bei der Stadt Schwabach. Im hiesigen Änderungsverfahren erfolgt die fachliche Erarbeitung durch externe Büros.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Die Aufstellung zur Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach

§ 13a BauGB. Diese Verfahrensart wurde explizit für Maßnahmen der Innenentwicklung eingeführt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die „Nachverdichtung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die Grundvoraussetzungen für die Anwendung der Verfahrensart liegen vor:

- die festzusetzende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB),
- es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (= Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt (gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es werden somit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Im Ergebnis ist deshalb vorliegend § 13a BauGB anwendbar.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** vom 01.06.2023 und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Schwabach ist dies der **Regionalplan 7 (RP 7) Region Nürnberg**.

Zentralörtlich ist die Stadt Schwabach im LEP als Metropole gemeinsam mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen eingestuft. Metropolen übernehmen wie die Ober- und Regionalzentren die Versorgungsfunktion für den gehobenen und spezialisierten Bedarf. Darüber hinaus kommt ihnen eine (hochrangige) Entwicklungsfunktion zu, denn sie haben über die oberzentrale Ausstattung hinausgehende, eindeutig überregional bedeutsame Einrichtungen vorzuweisen. Mit der Weiterentwicklung der landes- und bundesweiten Verwaltungs-, Wirtschafts- und Kultureinrichtungen in den Metropolen sollen positive Ausstrahlungseffekte für die Metropolregionen und die umliegenden ländlichen Räume ausgelöst werden, die zur Stärkung des gesamten Landes beitragen. Die Metropolen nehmen somit einen großräumigen Entwicklungsauftrag wahr und fungieren als Impulsgeber für ein weites Umland, wovon alle Teilräume Bayerns profitieren.

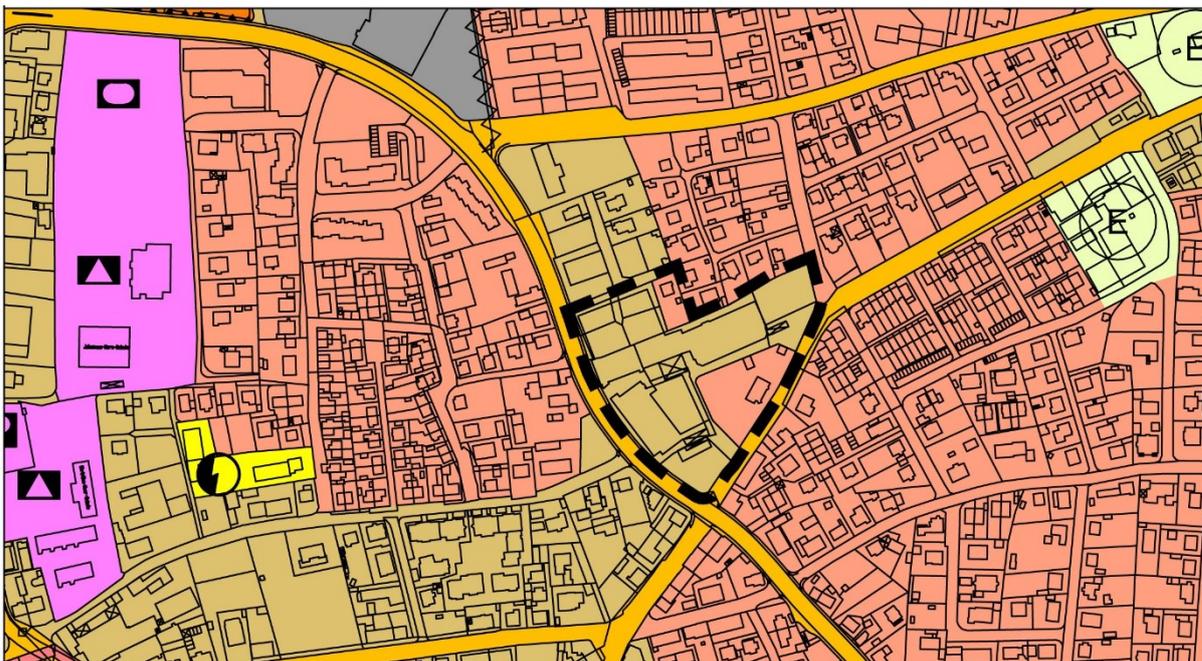
Im Regionalplan 7 ist Schwabach ebenfalls gemeinsamer Teil der Metropole mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen. Die Metropole Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt sowie als überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt, funktionsfähig erhalten und weiterentwickelt werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP, 3.2 (Z)).

Durch den Bebauungsplan werden bestehende Siedlungsflächen für eine Nachverdichtung planungsrechtlich vorbereitet, womit Flächen am Siedlungsrand geschont werden und weiterhin der Landwirtschaft oder der Naherholung bzw. der natürlichen Funktion erhalten bleiben.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ berücksichtigt somit die vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung



Berichtigung Nr. 10 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold“

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach vom 02.09.2011 wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-X-18 bereits berichtigt und die Darstellungen im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche angepasst. Die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung der vorliegenden 1. Änderung entwickeln sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

3.1. Nutzung

Das Gelände des ehemaligen Fabrikgeländes Niehoff wird derzeit zu einem Wohnquartier umgebaut, welches in den Erdgeschosszonen mit nicht störendem Gewerbe und sozialen wie kulturellen Nutzungen angereicht wird. Auf dem Luftbild des Bayernatlas ist bereits sichtbar, dass die Gewerbehallen abgerissen sind und für eine nachfolgende Bebauung vorbereitet werden.

In der Umgebung findet sich eine gemischte Nutzungsstruktur wieder, die durch Wohnen dominiert wird und entlang der Hauptverkehrsstraßen mit gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen ergänzt wird. Das Stadtzentrum befindet sich in ca. 500 m Entfernung südwestlich des Plangebiets.



Luftbild der aktuellen Beschaffenheit des Plangebiets (www.bayernatlas.de)

3.2. Erschließung

Die Hauptverkehrsstraßen in direkter Umgebung sind die Fürther Straße, die eine regionale Anbindung nach Nürnberg in Richtung Norden sowie zur Autobahn in Richtung Süden ermöglicht, und die Limbacher Straße, die das Stadtzentrum mit dem Ortsteil Limbach verbindet. Die Limbacher Straße dient der Erschließung des Plangebiets durch eine direkte Grundstückszufahrt.

Anschlüsse zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung der Grundstücke liegen in der angrenzenden Limbacher Straße und können als Grundlage für die Erschließung der neuen Nutzung herangezogen werden.

3.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit durch die Umbaumaßnahmen des nördlich angrenzenden Stadtquartiers Stadtgold geprägt. Im Bestand prägen vor allem die umliegenden Wohngebiete das Plangebiet. Diese sind in der Umgebung in den straßennahen Bereichen zur Fürther Straße und der Limbacher Straße teilweise durch verdichteten Geschosswohnungsbau geprägt sowie durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen wie auch öffentliche Nutzungen. In den rückwärtigen Bereichen abseits der beiden Hauptstraßen liegt eine Bebauung in lockerer Dichte mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vor.

Neben der Gebäudestruktur wird das Ortsbild auch wesentlich durch die nach Norden ansteigende Topografie geprägt, was zum einen eine natürliche Höhenstaffelung der Gebäude entlang der Straßen bewirkt und zum anderen Sichtbeziehungen in Richtung Süden zur Auendlandschaft der

Schwabach wie auch der umliegenden südlichen Stadtquartiere ermöglicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) die denkmalgeschützte Fabrikantenvilla mit der Denkmalschutznummer D-5-65-000-277 befindet: „*Ehem. Fabrikantenvilla, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, geschweiftem Zwerchgiebel, Erkern und Eckerkerturm mit Spitzhelm, in Neurenaissanceformen, bez. 1904.*“ Bei baulichen Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

3.4. Freiflächen / umweltbezogene Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) in der Untereinheit „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“ (113.31).

Die Vegetation ist im Wesentlichen durch Einzelbäume entlang der Limbacher Straße im Süden aus Linden, Ahorn und Eichen geprägt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte nach Naturschutzrecht und keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Geologisch gesehen besteht der Untergrund am Untersuchungsort aus mittel- bis oberpaläozonischen Flussschotter (Quartär) sowie jungpaleozoischem bis mesozoischem Blasensandstein (Trias) (Geologische Karte Bayern, M 1:25.000). Hierbei sind Kiese, wechseln sandig, steinig und Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig zu erwarten.

Die anstehenden sandigen Auffüllungen und Sandschichten sind je nach Feinkornanteil unterschiedlich wasserdurchlässig mit kf-Werten von 10⁻⁵ bis 10⁻⁷ m/sec. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers ist im Geltungsbereich im natürlich anstehenden Sand grundsätzlich möglich. Die Auffüllungen sind hierfür aus umwelttechnischen Gründen jedoch nicht geeignet.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen.

Die Grundwassergleiche verläuft gemäß digitaler hydrogeologischer Karte im Maßstab 1:100.000 bei ca. 320 Meter über Normalhöhennull (m NHN), d.h. deutlich unterhalb der Bauwerke. Eingelagerte bindige Schluff/Tonlagen sowie der im Liegenden anstehende Blasensandstein gelten als temporär wasserstauend, so dass es hierauf, je nach Niederschlagsintensität und im Frühjahr nach der Schneeschmelze, zu temporärem Andrang von Schichtenwasser und Staunässe kommt. Das Plangebiet liegt in keiner Schutzzone zur Grundwassergewinnung.

Hinsichtlich der Klima- und Luftsituation ist die teilweise bebaute Fläche im Planungsgebiet kaum als Kaltluftentstehungsfläche einzuschätzen. Kaltluftabflussbahnen sind im Gebiet nicht vorhanden. Durch die relativ stark befahrene Fürther Straße ist von einer deutlichen Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.

Auch hinsichtlich der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen, die durch den Verkehrslärm der Fürther Straße und der südlich angrenzenden Limbacher Straße verursacht wird.

4. Planung

4.1. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet im vorliegenden Fall insbesondere in folgenden Planungszielen nach § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch detaillierte Betrachtungen und Regelungen zum Immissionsschutz,
- Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenen Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen (Raumkanten) bzw. das Ortsbild mittels gestalterischen und grünordnerischen Vorgaben,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung sowie durch die detaillierte Abhandlung artenschutzrechtlicher Fragestellungen und der Festsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen,

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Für das Grundstück der ehemaligen Fabrikantenvilla (Fl.-St. 803/3) wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, welches die derzeitigen Nutzungen ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die GRZ beschreibt den überbaubaren Anteil eines Baugrundstücks für Hauptbaukörper. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgelegt, um der umliegenden Dichte zu entsprechen und Nachverdichtungsmöglichkeiten zuzulassen. Die Geschossflächenzahl beschreibt das Flächenverhältnis der Vollgeschosse zum Baugrundstück. Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese entsprechend den geplanten Vollgeschossen festgesetzt.

Ein Anspruch auf Gleichbehandlung bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse besteht nicht. Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen im WA 1 orientiert sich am Bestandsgebäude der Villa. Eine höhere Bebauung im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes wird aus denkmalschutzrechtlicher Sicht kritisch gesehen.

Klarstellend wird auf die gesetzliche Möglichkeit hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für oberirdische Garagen, Stellplätze und Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden darf, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet über eine minimale sowie maximale Anzahl von Vollgeschossen geregelt. Dadurch kann eine Mindestentwicklung und ein entsprechendes Straßenbild gesichert werden. Diese Festsetzungen basieren auf der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Für die Hauptgebäude wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen bestimmt, wodurch eine hohe Flexibilität für den Grundstückseigentümer ermöglicht wird, soweit sie die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben des Art. 6 BayBO berücksichtigen sowie die zum Erhalt festgesetzten Bäume durch eine heranrückende Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Die Einschränkung der Bebaubarkeit durch die festgesetzten Baugrenzen orientiert sich damit am Grundstückszuschnitt, den Anforderungen des Abstandsflächenrechts und schränkt die Bebaubarkeit nicht unverhältnismäßig ein.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend der bestehenden Wohnbebauung eine offene Bauweise festgesetzt, die Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser ermöglicht.

4.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

Grundsätzlich sind Nebenanlagen sowie Stellplatzflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich werden explizit Bereiche definiert, welche zuvorderst kleinteiligere Stellplatzanlagen umfassen.

4.5. Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung des Plangebiets ist die bestehende Limbacher Straße von wesentlicher Bedeutung, da diese die Hauptverkehre aufnehmen und eine Anbindung an den restlichen Stadtkörper gewährleistet. Zur Sicherstellung des Verkehrsflusses dieser Hauptstraßen sind so wenig wie möglich direkte Grundstückszufahrten herzustellen, weshalb ein Zufahrtsbereich festgesetzt wird.

4.6. Gestaltung baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist um das denkmalgeschützte Gebäude ein Baufenster festgesetzt, dass zusätzliche Gebäude zulässt. Um negative Auswirkungen auf das Denkmal zu minimieren, sind diese in gleicher Dachform und in gleicher Hauptfirstrichtung (parallel zur Limbacher Straße) zu errichten.

4.7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Erforderliche Erweiterungen der vorhandenen Anlagen können in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und vorgenommen werden.

Die Abfallentsorgung wird durch die Stadt Schwabach übernommen und sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung der Baugebiete ist über den Anschluss an das vorhandene, städtische Mischkanalsystem der umliegenden Straßen möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet frühzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit Versorgungsträgern stattfinden. Es ist ebenfalls frühzeitig zu prüfen, inwieweit Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten gem. dem DigiNetzG möglich sind.

4.8. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs vor erheblichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm angrenzender Straßen zu schützen.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Dieses Regelwerk enthält Orientierungswerte, welche an den zu schützenden Orten einzuhalten sind. Zusätzlich ist die 16.BImSchV mit Immissionsgrenzwerten (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) heranzuziehen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde hierbei unter Berücksichtigung des konkret geplanten Vorhabens auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt. Die lärmtechnische Untersuchung erfolgte im Rahmen eines separaten Schallgutachtens (erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Berichtnr.: 15195.4, Stand: 15.02.2022).

Schutz des Plangebietes vor schädlichen Einwirkungen von außen (Straßenverkehrsgeräusche)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Lärmschutz innerhalb des Geltungsbereichs und der hier geplanten Nutzungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall muss sichergestellt werden können, dass geplante, schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich (z.B. Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen) nicht erheblich durch schädliche Einwirkungen von außen beeinträchtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass ein möglicher Konflikt verhindert werden kann und die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz möglich ist. Für diese Betrachtung sind im vorliegenden Fall im Wesentlichen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche von zentraler Relevanz.

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der südlich angrenzenden Limbacher Straße ein. Im Gutachten sind dabei die genauen Berechnungsvoraussetzungen (u.a. Prognose Straßenverkehrsdaten sowie Lkw-Anteil, etc.) dargelegt.

Im Ergebnis wurden so genannte Rasterlärmkarten berechnet, welche die Immissionssituation für Verkehrsgeräusche unter Berücksichtigung von geplanten sowie Bestandsgebäuden entlang der Fassaden der zukünftigen Gebäude darstellen. Diese zeigen, dass die Orientierungswerte in den straßenzugewandten Bereichen des Plangebiets nicht eingehalten werden können

Zunächst wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Aufgrund der Bestandssituation ist ein Abrücken der Gebäude von der angrenzenden Straße kaum möglich und die Errichtung von Lärmschutzwällen bzw. -wänden wäre aufgrund der Höhe der Gebäude städtebaulich nicht zielführend. Es ist daher mit einer lärmorientierten Grundrissgestaltung zu arbeiten, diese sieht vor, dass mindestens ein Fenster jedes schutzbedürftigen Raums an den lärmabgewandten Fassaden zu orientieren ist.

Sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation nicht realisierbar sind bzw. die lärmorientierte Grundrissgestaltung durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, kann im Rahmen der Abwägung der Stadt Schwabach ersatzweise die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Schallschutzfenster, Prallscheiben, Schiebeläden vor den Fenstern, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, verglaste Loggien etc.) erfolgen. Dabei ist auch ein geeignetes Lüftungskonzept in den Räumen zu berücksichtigen. Hierdurch kann die Einhaltung der gesetzkonformen, zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, auch bei den festgestellten Überschreitungen der Verkehrsgeräuschimmissionen, gewährleistet werden.

4.9. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume unterliegen zusätzlich dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Sie dienen der Eingrünung des Plangebiets zur neu geplanten Erschließungsstraße im Norden, außerhalb des Plangebiets, sowie zur Limbacher Straße im Süden wie auch als Abschirmung zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück. Im Falle eines Abgangs sind Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle zu erbringen, um den Haincharakter vor Ort zu sichern.

4.10. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird im sogenannten Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Kompensationsflächen nach der Eingriffsregelung des Baugesetzbuchs kann daher verzichtet werden, da die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren oder als zulässig gelten.

Eine Festsetzung zu Kompensationsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Kompensationsflächen zu vorliegender Bebauungsplanänderung erübrigt sich somit.

4.11. Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von zusätzlich weniger als 20.000 m² kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt.

5. Das Plangebiet in Zahlen

Allgemeines Wohngebiet	3.021 m ²	100 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	3.021 m²	100,0 %

6. Anlage

- 1) Schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen in der Bauleitplanung, Ingenieurbüro Wolfgang Sorge, Nürnberg, 05.04.2022
- 2) Baumbestandsplan und -liste für das Anwesen Limbacher Straße 31, Baubetriebsamt Schwabach, 14.02.2023