



Legende

A. Festsetzungen



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Allgemeines Wohngebiet nach (§ 4BauNVO)



Baugrenze



Flächen für Gemeinbedarf, soziale Zwecke



Flächen für Gemeinbedarf, Kindergarten



Flächen für Gemeinbedarf, Sporthalle

$h_{\max} 9,50$

max. Wandhöhe

GRZ

Grundflächenzahl



öffentliche Straßenverkehrsflächen

← 8 St →

Mindestanzahl der öffentlichen Stellplätze



Eigentümerweg



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün



Bestehender bzw. versetzter Baum



Anpflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen (ortsgebunden)



Anpflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen (ortsgebunden)



Anpflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen (nicht ortsgebunden)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze



Stellplatz für Mülltonnen



Öffentlicher Wertstoffsammelplatz



Verbindliche Maßzahl



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grund- flächenzahl	max. Wand- höhe
max. Anzahl der Wohnein- heiten pro Gebäude	Haustyp

B. Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze

814/9

Flurnummer

▽ 349.869 Oberkante Straßenniveau in m über NN

Die **Stadt Schwabach** erlässt als Satzung auf Grund der

- BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585),
- Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 25.02.2010 (GVBl. S. 66),
- Art. 23, 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl. S. 400),
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i. d. F. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2, BayRS 791-1-UG) zuletzt geändert am 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

folgenden

**BEBAUUNGSPLAN S-109-10
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET „O'BRIEN-PARK SÜDWEST“**

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Für alle als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzten Flächen sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 Bau NVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- b) Die zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Tiefgaragen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.
- c) Die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen darf bis 75 % von Flächen überschritten werden, die dauerhaft durchlässig befestigt sind.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das WA₆ wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Wandhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

- a) Die Wandhöhe wird berechnet von Oberkante der Erschließungsstraße auf Höhe des Eingangs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Für die zulässigen Wandhöhen gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.
- b) Bei Pultdächern ist der traufseitige Schnittpunkt von Wand und Dachhaut maßgeblich.
- b) Für Hauptgebäude gilt eine Mindestwandhöhe von 5,50 m.
- c) Für Rücksprünge, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser bzw. im Bereich von Abgrabungen sind abweichende Wandhöhen zulässig, wenn ihre Breite max. 2/5 der Gebäudelänge beträgt.
- d) Die maximal zulässige Höhe darf im WA3 und WA4 bis zu einer Höhe von 3,50 m durch ein Staffelgeschoss überschritten werden, sofern dieses bis maximal 60% des darunter liegenden Geschosses in Anspruch nimmt und die Abstandsflächen nach Art 6 BayBO eingehalten werden.

5. Nebenanlagen (§9 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- a) Im WA4, WA5, WA6 und WA7 sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) bis zu einer Grundfläche von 10 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- c) In den übrigen Bereichen sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

B) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. Art 8 BayBO)

1. Einfriedungen

- a) Im WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind bauliche Einfriedungen mit mehr als 1,00 m Höhe unzulässig entlang der Eigentümerwege und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.
- b) Im WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind Einfriedungen sockellos auszuführen.
- c) Vorgartenflächen von 3,50 m Tiefe und kleiner sind nicht einzufrieden.
- d) Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen und Jägerzäune sind unzulässig.
- e) Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

2. Dächer

- a) Zulässig sind flach geneigte Dächer bis maximal 24° Dachneigung.

- b) Als Dacheindeckungen sind im WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 nur Materialien in dunkelgrauer Farbe zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Wintergärten.
- c) Solaranlagen sind als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig. Aufgesetzte Solaranlagen mit von der Dachfläche abweichender Neigung sind auf Hauptgebäuden nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus unsichtbar angeordnet werden. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Solaranlagen allgemein zulässig.
- d) Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

3. Fassaden

- a) Als Fassadenfarbe ist im WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 ausschließlich Weiß oder helles Grau zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile.
- c) Aneinander angrenzende Garagen und Carports sind in Dachform und Material aneinander anzugleichen.
- d) Solaranlagen sind als in die Fassade integrierte Anlagen allgemein zulässig.

4. Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

5. Verlegung von Freileitungen (Telefon- und Fernsehkabelleitungen, Strom)

Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

C) GRÜNORDNUNG

- a) Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- b) Auf den Baugrundstücken ist für jedes Gebäude mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung enthaltenen Pflanzgebote für Bäume sind bindend. Die ortsgebundenen Baumpflanzungen können nach örtlicher Erfordernis geringfügig verschoben werden, wenn die optische Wirksamkeit für die Straßenraumgestaltung gewährleistet ist. Lagemäßig ungebundene Bäume sind entlang der nächstgelegenen Straßenachse frei verschiebbar. Werden die Grundstücke anders als im Planblatt dargestellt aufgeteilt, sind die im Planblatt eingetragenen Baumstandorte maßgeblich.
- c) Öffentliche Grünflächen dürfen gegen die angrenzenden privaten Grünflächen und Gartenflächen nicht mit sperrenden Einfassungen versehen werden, so dass die Wurzeln der Bäume nicht in ihrem Wachstum behindert werden. Für jeden Baumstandort ist eine Pflanzfläche ohne Barrieren von mind. 15 m² zu gewährleisten. Für

die Bepflanzung sind vorzugsweise Pflanzenarten aus der beiliegenden Auswahlliste zu verwenden.

- d) Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden, sowie von eingeschossigen Anbauten sind extensiv zu begrünen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau (FLL) durchzuführen. Dies gilt nicht für Dächer mit Solarnutzung.
- e) Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder verwendet werden kann.
- f) Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten.
- g) Für Mehrfamilienhäuser sind im Zuge der Baugenehmigung qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.
- h) Niveauunterschiede sind mit einer Trockenmauerwand zum Beispiel aus Naturstein oder Gabionen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Absturzsicherung dürfen Zaunfelder mit einer maximalen Höhe von 1,00 m errichtet werden.
- i) Während des Sommerhalbjahres sind Nachtbaustellen nicht zulässig.
- j) Unverzichtbare Beleuchtungsanlagen sind mit Natriumdampfhochdrucklampen auszustatten. Im privaten Bereich sind auch Natriumdampfniederdrucklampen möglich. Lichtkegel und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nicht auf angrenzende Jagdhabitate gerichtet sind.

D) HINWEISE

1. Abführung von Oberflächenwasser

- a) Der gemäß der Entwässerungssatzung zulässige Abflussbeiwert $\Psi = 0,45$ darf gemäß Kanalnetzberechnung nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren.

Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zisternen und Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

- b) Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
- c) Beim Bau von Zisternen und sog. Grauwasseranlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser zur Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt

als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im §7a WHG formuliert.

2. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Schwabach in der jeweils aktuellen Fassung.

E) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gem. § 10 BauGB in Kraft.

erstellt am 26.10.2010, geändert am XX.XX.XXXX, ergänzt am XX.XX.XXXX

Schwabach, den XX.XX.XXXX
– S t a d t –

Thürauf
Oberbürgermeister

R. 4

A. 41

ANLAGE 1 ZU TEIL C) DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

Folgende Arten werden empfohlen:

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Maulbeerbaum	Morus
Baumhasel	Corylus colurna
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia und `Brouwers`
Speierling	Sorbus domestica

c) Obstbäume

Aprikose	Armenia vulgaris
Echte Quitte	Cydonia Oblonga
Kultur-Apfel	Malus domestica
Pfirsich	Persica Vulgaris
Kirsche	Prunus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis

d) Sträucher für Hausgärten und Straßenraum

Weißdorn	Crataegus monogyna	
Weißdorn	Crataegus oxyacantha	
Wildrosen	Rosa canina, Rosa arvensis	
Hasel	Corylus avellana	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Faulbaum	Rhamnus frangula	
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Wild-Johannisbeeren	Ribes	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	<u>vorsicht giftig!</u>
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	<u>vorsicht giftig!</u>

Liguster	Ligustrum vulgare	<u>vorsicht giftig!</u>
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	
Deutzie	Deutzia 'Mont Rose'	
Europäischer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius	
Alpenjohannisbeere	Ribes Alpinum	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Filz-Rose	Rosa tomentosa	
Flieder	Syringa vulgaris	

e) Sträucher für Landschaftspflege/Ausgleichsflächen/Ortseingrünungen

Kornelkirsche	Cornus mas	
Gemeine Hasel	Corylus avellana	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata agg.	
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	<u>vorsichtig giftig!</u>
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	<u>vorsichtig giftig!</u>
Holzapfel	Malus sylvestris	
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Hunds-Rose	Rosa canina	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Filz-Rose	Rosa tomentosa	
Brombeere	Rubus spec.	
Sal-Weide	Salix caprea	
Bruchweide	Salix fragilis	
Purpurweide	Salix purpurea	
Korbweides	Salix viminalis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	

f) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor	
Efeu	Hedera helix	<u>vorsicht giftig!</u>
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.	
Liguster 'Lodense'	Ligustrum vulgare 'Lodense'	
Potentilla i.S.	Potentilla fruticosa i.S.	
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'	
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia	

g) Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
Efeu	Hedera helix	<u>vorsicht giftig!</u>
Waldrebe	Clematis spec.	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	
Blauregen	Wisteria sinensis	

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan S-109-10 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „O’Brien Park Südwest“

1.	Verfahrensablauf und Grundlagen	2
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4.	Rahmenbedingungen der Planung	3
4.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	3
4.2.	Lage und Topografie des Plangebietes	3
4.3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
4.4.	Derzeitige Nutzung.....	4
5.	Geplante Festsetzungen und Hinweise	4
5.1.	Allgemeines.....	4
5.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
5.3.	Baugestalterische Festsetzungen	6
5.4.	Grünordnung	7
6.	Erschliessung	8
6.1.	Verkehrerschließung	8
6.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	8
6.3.	Rad- und Fußwege	8
6.4.	Ver- und Entsorgung	8
7.	Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit.....	9
7.1.	Energienutzung und Energieeinsparung	9
7.2.	Abfalltrennung	10
7.3.	Artenschutz	10
7.4.	Altlasten	10
7.5.	Kampfmittel	11
7.6.	Baumbestand	11
7.7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-109-10 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2010. Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

Da das Ziel des Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung von ehemals militärisch genutzten Flächen ist, kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant ist und es keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete gibt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Dem Bebauungsplan liegt eine so genannte Vorprüfung des Einzelfalls zugrunde. Es ergaben sich keine zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, entsprechend der Anlage 2 zum BauGB. Die so genannte Vorprüfung des Einzelfalls wurde in einem Scoping-Termin am 28.09.2009 in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgegolten. Die Vorprüfung wurde entsprechend § 13 Abs. 1 Nr. 2 durchgeführt, da der Plan in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu zwei angrenzenden Planungsgebieten (S-106-09, S-107-09) liegt. Eine Planungserfordernis für den Bebauungsplan S-107-09 ist zwischenzeitlich nicht mehr gegeben und der Geltungsbereich des S-109-10 wurde erheblich verkleinert, so dass voraussichtlich der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht mehr überschritten wird. An der Offenlegung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird aber dennoch festgehalten.

Die Planungsgrundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden folgende gesetzlichen Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „O'Brien-Park Süd“. Der am 31.03.2006 vom Stadtrat gebilligte Rahmenplan sowie der Maßnahmenplan dienen als Grundlage der vorgelegten Bebauungsplanung.

2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Jahr 2009 konnte nach langjährigen Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die große Betonfläche im ehemaligen Kasernengelände und der Bereich südlich der ehemaligen Stallungen von der Stadtstrukturgesellschaft (SGS) erworben werden, mit dem Ziel darauf Wohnbauflächen zu entwickeln.

Da die Fläche entsprechend §35 BauGB als Außenbereich beurteilt wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht zu erlangen.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Entwicklung eines neuen, gestalterisch hochwertigen Quartiers, welches den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird (z.B. Niedrigenergiehäuser, unterschiedliche Wohnformen, flexible Grundrisslösungen) und der Nachfrage an Eigenheimen in zentrumsnaher Lage nachkommt. Ziel des integrierten Grünordnungsplanes ist die Schaffung von Grünstrukturen zur Gestaltung des Stadtbildes unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-109-10 „O'Brien Park Südwest“ werden die angrenzenden Bereiche mit einbezogen um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und um für bereits bestehende Nutzungen langfristig Planungssicherheit zu erlangen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

4. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird gegenwärtig nach §35 BauGB als Außenbereich beurteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-109-10 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt.

Im künftigen FNP (Feststellungsbeschluss 01.10.2010) wurde im Vorgriff auf die im Gebiet geplanten Nutzungen bereits eine entsprechende Darstellung (Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf) gewählt, so dass der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt werden kann.

4.2. Lage und Topografie des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt Luftlinie knapp 1 km nördlich der Altstadt. Es schließt sich direkt an bestehende Wohnbebauung an und stellt somit eine Verbindung zum Stadtteil Eichwasen her.

Das Gelände ist relativ eben fällt nach Süden auf 200 m um ca. 3,00 m.

4.3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-109-10 liegt im „O'Brien-Park Süd“, ein städtebauliches Sanierungsgebiet zur Revitalisierung einer Militärbrache, umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 814/42, 814/22, 814/24, 835/22, 814/23, 814, 835/8, 834/3, 833, 832, 823, 814/25, und 814/10 und ist begrenzt:

- im Norden durch die Ansbacher und die Spalter Straße
- im Osten durch die Heilsbronner Straße
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung
- im Westen durch die Straße auf der Reit

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Das Planungsgebiet ist etwa 40.500 m² groß.

Bei der Einleitung des Verfahrens waren ursprünglich die Flächen um das denkmalgeschützte Kasino Fl.-Nr. 814/48 Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gebäude ist im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) steht leer. Eine gewerbliche Folgenutzung ist unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes nahe liegend. Unter Umständen kommt auch eine Wohnnutzung in Betracht. Eine zwingende Festlegung auf eine Art der Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich und würde die Nutzungs-

möglichkeiten nur erheblich einschränken. Die Planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB und wird nach Beginn der Bebauung der SGS-Fläche (Fl.-Nr. 814) voraussichtlich ab 2012 nach § 34 BauGB erfolgen können. Somit besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Die denkmalgeschützten Stallungen Fl.-Nr. 814/81 und der neu gestaltete Quartiersplatz Fl.-Nr. 814/73 wurden ebenfalls aus dem Geltungsbereich genommen da die Nutzung bereits feststeht und es keinen weiteren planungsrechtlichen Regelungsbedarf gibt.

Die Idee auf dem Quartiersplatz / Ecke Spalter Straße eine Fläche für ein Café zu sichern muss vorerst aufgeschoben werden. Für einen Großteil der dafür vorgesehen Fläche besteht ein vertraglich festgelegtes Weiterveräußerungsverbot durch die BImA bis 2019. Auch ist der tatsächliche Bedarf derzeit kaum absehbar und sollte nach Ablauf der Frist noch einmal neu überdacht werden.

4.4. Derzeitige Nutzung

Ein Großteil des Planungsgebietes war zur Kasernenzeit eine Panzerabstellfläche. Zuletzt wurde die große Betonfläche von Fahrschulen als Übungsgelände genutzt. Seit März 2010 laufen auf der von der SGS erworbenen Fläche die Abbrucharbeiten.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen außerdem ein ehemaliges Mannschaftsgebäude, das von der AWO als Pflegeheim genutzt wird, ein Kindergarten, eine Turnhalle mit Kletterhalle und ein leer stehendes Mannschaftsgebäude, das zu Eigentumswohnungen umgebaut werden soll.

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1. Allgemeines

Die Festsetzungen für das neue Baugebiet beruhen auf dem städtebaulichen Entwurf, der durch die SGS an ein externes Architekturbüro in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten vergeben wurde. Vorgesehen sind individuell bebaubare Baugrundstücke die sowohl mit Einzel- wie Doppelhäusern und teilweise Reihenhäusern bebaubar sind. Im Randbereich zum bestehenden Mannschaftsgebäude, das zu Wohnungen umgenutzt wird, sind Bauflächen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sind knapp bemessen, so dass dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietscharakter der südlich angrenzenden Bebauung und der Zielsetzung, ein überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet zu entwickeln.

Für die im Gebiet bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen wie Pflegeheim und Kindergarten wurde zur langfristigen Sicherung die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung getroffen.

Die an die Stallungen angrenzende Schulturnhalle mit angegliederter Kletterhalle wurde als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgelegt. Hauptnutzer ist das benachbarte Förderzentrum, aber auch die Christian-Maar-Schule und das Adam-Kraft-Gymnasium. Außerhalb der Schulnutzung wird die Halle, wie vom Kultusministerium vorgeschrieben, den örtlichen Sportvereinen zur Verfügung gestellt. Die Nutzungszeiten sind von Montag bis Sonntag von 8-22 Uhr. Stellplätze stehen nördlich des Quartiersplatzes und auf dem

Parkplatz südlich des Förderzentrums ausreichend zur Verfügung. Aufgrund ihrer geringen Größe (ca. 20x40 m) und ihres Ausbaus als reine Schulturnhalle ohne Zuschauerplätze sind keine Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes zu erwarten.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der dafür erforderlichen Grundstücksgrößen nicht zum Gebietscharakter passen.

Maß der baulichen Nutzung / Wandhöhe

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planblatt eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe. Die Wandhöhe wird berechnet von Oberkante der Erschließungsstraße auf Höhe des Eingangs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. In den Randbereichen des Planungsgebiets können die zulässigen Wandhöhen durch ein Staffelgeschoss überschritten werden um hier eine etwas höhere Baudichte innerhalb der geltenden Abstandsflächenregelungen zu ermöglichen. Die Baugrenzen wurden weitläufig gezogen, um unnötige Reglementierungen von Gebäude- und Grundstücksformen zu vermeiden.

Aus den festgesetzten maximalen Wandhöhen ergeben sich bei maximaler Ausnutzung folgende Anzahlen der Vollgeschosse:

WA ₁	4	Gemeinbedarf (soziale Zwecke)	4
WA ₂	2	Gemeinbedarf (Turnhalle)	2
WA ₃	3	Gemeinbedarf (Kindergarten)	2
WA ₄	3		
WA ₅	2		
WA ₆	2		

Die zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO bezüglich der Geschossflächenzahl gelten nur, soweit sie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wandhöhen verwirklicht werden können.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung um 50% im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, bzw. um 75% für dauerhaft durchlässig befestigte Flächen ermöglicht das Bebauungskonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. Die o. g. Überschreitung wird im Hinblick auf die kleinen Baugrundstücke und die damit verbundene hohe städtebauliche Dichte als angemessen erachtet. Um einem funktionierenden Bodenhaushalt Rechnung zu tragen ist die 75%ige Überschreitung nur für wasserdurchlässig befestigte Flächen zulässig.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet eine harmonische Einfügung der Neubauten in vorhandene Orts- und Bebauungsstrukturen und begünstigt die optimale Belichtung und Besonnung der Wohngebäude.

Bauweise

Im Gebiet sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine weitgehend flexible Nutzung des Geländes zu ermöglichen. Um innerhalb des Quartiers ein möglichst homogenes Ortsbild zu erreichen und um den Verkehr möglichst außerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches zu halten sind im WA₇ ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist im WA₄ bis WA₇ auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. In den Randbereichen sind auch Hausgruppen zulässig. Im WA₃ ist in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Die oben stehenden Festsetzungen zielen auf eine Staffelung der Baudichte vom ruhigen Inneren des neuen Baugebiets zu den stärker frequentierten Randbereichen ab.

Festgesetzt wurde die offene Bauweise ausschließlich für den Bereich WA6, da trotz der Zulässigkeit von Hausgruppen eine geschlossene Riegelbebauung über die gesamte Straßenlänge städtebaulich nicht gewünscht ist.

Verbindliche Maßzahlen

Die Angabe verbindlicher Maßzahlen dient dazu, aus dem Bebauungsplan klare Aussagen zur Einhaltung von Gebäudeabständen oder -abmessungen sowie auch zu den Querschnitten der geplanten Verkehrsflächen entnehmen zu können.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgelegten Flächen zulässig, damit auch bei kleinen Grundstücken eine flächensparende Bauweise funktional sichergestellt wird.

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der (bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStellV).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im neuen Baugebiet außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig um eine Genehmigung im Freistellungsverfahren zu ermöglichen; um auf den knapp bemessenen Neubaugrundstücken auch Raum für zusammenhängende Hausgärten sicherzustellen allerdings nur bis zu einer Grundfläche von 10m². Im Bereich der bestehenden Bebauung ist diese Einschränkung nicht erforderlich.

Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Im Bereich von geplanten öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum wurde die Zufahrtsmöglichkeit zu den Privatgrundstücken ausgeschlossen.

5.3. Baugestalterische Festsetzungen

Einfriedungen

Um eine optische Einengung der kleinräumigen Vorgartenbereiche zu vermeiden, dürfen Vorgärten von 3,50m Tiefe und kleiner nicht eingefriedet werden.

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild jedoch möglichst unauffällig bleiben und keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer darstellen. Daher wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 1,00 m begrenzt und eine sockellose Ausführung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze entlang der Straßenverkehrsfläche werden festgelegt, um eine funktionsgerechte Lage, aber auch ein ansprechendes und ruhiges Straßenbild zu erreichen. Auch die Gestaltung und Eingrünung werden durch verschiedene Festsetzungen reglementiert, um einerseits eine qualitätvolle Ausführung der Nebenanlagen zu gewährleisten, andererseits aber auch dem Umweltgedanken Rechnung zu tragen.

Dächer und Fassaden

Die Gestaltung der Häuser soll dem Gesamtgelände des O'Brien Parks entsprechend modern gehalten sein. Hier ist innerhalb des neuen Baugebiets eine flache Dachneigung mit einer Vielfalt an Dachformen zulässig. Ein einheitlicher Gebietscharakter soll über die strenge Vorgabe einer weißen bis hellgrauen Fassadenfarbe und einer dunkelgrauen Dachdeckung erreicht werden. Individuelle farbliche Akzente können bei untergeordneten Bauteilen wie Verschalungen oder Vordächern gesetzt werden.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Die Anbringung von Solarmodulen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um eine Verschattung von Nachbargebäuden oder optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auf Dächern, soweit vom Straßenraum sichtbar, sind die Module flächenbündig zu integrieren oder aufzulegen. Auf Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständigung zulässig. An Hauswänden ist die Schrägmontage zulässig. Die Vorgaben ermöglichen eine optimale Solarenergienutzung unter Einsatz von handelsüblichen Produkten.

Baumstandorte

Die Baumstellungen entlang der Straßen und an den Kreuzungspunkten sollen den Charakter des Gebietes stärken und als Orientierung dienen. Zur Sicherung der Straßenraumgestaltenden Wirkung dieser Baumpflanzungen sind die Bäume entlang der Straßen und Wege überwiegend als ortsfest zu pflanzende Bäume festgesetzt. Der Vergrößerung des nutzbaren Wurzelraumes für die Bäume kommt die Zulässigkeit von ausschließlich sockellosen Einfriedungen zugute.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine ansehnliche Optik im Straßenbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder, bei Aufstellung im Freien, mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen sind.

Verlegung von Freileitungen

Freileitungen und Masten sind im Baugebiet nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

5.4. Grünordnung

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich entsprechend Art. 3 Bay-NatSchG durch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im verkehrsberuhigten Bereich sind als Straßenbäume kleinkronige Arten oder Sträucher zu wählen die den darunter liegenden öffentlichen Kanal nicht gefährden.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlich nutzbaren Grünflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen, in dieser Weise anzulegen, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Verlust von Teilbeständen (einzelne Bäume) entsprechend nachzupflanzen.

Sofern eine Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht bebaut wird, gilt auf ihr die gleiche grünordnerische Festsetzung wie für die benachbarte, nicht überbaubare Fläche.

Zur Bepflanzung werden standortgerechte Gehölze empfohlen, von denen ein großer Teil auch heimisch ist (siehe Auswahlliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.

Auch für die öffentlichen Bereiche soll sich die Bepflanzung an der standortgerechten, überwiegend heimischen Vegetation orientieren. Die Leitungsverläufe und die dadurch hervorgerufenen Schutzabstände sind zu beachten.

Im Bereich des Grünzugs sollen um der Geschichte des Kasernengeländes Rechnung zu tragen beiderseits des Fuß- und Radwegs mehrere Maulbeerbäume gepflanzt werden. Eine verbindliche Vereinbarung hierzu wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1. Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt ausschließlich von Norden über die Ansbacher Straße. Der Ausbau des Mündungsbereiches Ansbacher Straße/Dr.-Haas-Straße als Kreisverkehr ist für 2012 vorgesehen.

Längerfristig ist die Anbindung der Ansbacher Straße an die Regelsbacher Straße vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist, um Abkürzungsverkehr zu vermeiden, geplant die Straße auf der Reit ab der Zufahrt zum Krankenhausparkplatz bis zur Ansbacher Straße für den Durchfahrtsverkehr zu sperren und als Fuß- und Radweg auszubauen.

Die interne Erschließung für das neue Baugebiet soll über eine verkehrsberuhigte Straße ohne extra Gehsteig erfolgen. Eine mittige dreizeilige Rinne und mehrere Grünflächen mit kleinen Bäumen oder Sträuchern gliedern den Straßenraum. Zudem sind zu Beginn und am Ende des verkehrsberuhigten Bereiches und an besonderen Stellen Pflasterflächen vorgesehen. Die tatsächliche Widmung zum verkehrsberuhigten Bereich kann erst nach dem Straßenausbau erfolgen, wenn alle nötigen Kriterien, wie insbesondere ausreichend bauliche Einengungen des Straßenraumes erfüllt sind. Zur Regelung der planerischen und technischen Details wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die westlich angrenzende Abenberger Straße erhält einen einseitigen 2,00 m breiten Gehweg. Der Straßenraum wird auf das notwendige Minimum reduziert und durch Straßenbäume und Pflasterflächen gegliedert. Den angrenzenden Nutzern wurde im Vorfeld der Planung die zahlreiche Anordnung von privaten Senkrechtstellplätzen bzw. Carports zugestanden.

An die Abenberger Straße sind mehrere Privatwege angebunden, die Mehrfamilienhausgrundstücke und Einzel- und Doppelhäuser in zweiter Reihe erschließen.

Im Gebiet sind ca. 125 neue Wohneinheiten zu erwarten. Für den Besucherverkehr sieht der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches die Anordnung von mindestens 30 neuen öffentlichen Stellplätzen verbindlich vor. Entlang der Spalter Straße sind direkt an das Planungsgebiet angrenzend weitere ca. öffentliche 25 Stellplätze vorhanden. Im Bereich des Quartiersplatzes wurden weitere 19 öffentliche Stellplätze angelegt. Die privaten Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung auf privatem Grund nachzuweisen.

6.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle für die Stadtbuslinie 667 befindet sich in der Ansbacher Straße in Nähe der Stadtwerke bzw. in der Regelsbacher Straße vor dem Krankenhaus. Die Fahrtzeit vom Krankenhaus zur Innenstadt beträgt 4 Minuten, von den Stadtwerken zum Bahnhof Schwabach 16 Minuten.

6.3. Rad- und Fußwege

Das neue Baugebiet ist durch Eigentümerwege dicht vernetzt. In der Nord-Südachse entsteht eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung die das Baugebiet im Süden an einen bestehenden Fußweg über die Berchtoldstraße in Richtung Altstadt anbindet. Der Ausbau als 3,00 m breiter Weg mit beidseitiger Eingrünung vorgesehen.

6.4. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Innerhalb des Baugebietes werden alle Sparten neu verlegt. Folgende Versorgungsleitungen sind vorgesehen: Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekom, Straßenbeleuchtung.

Das im Gebiet in der Abenberger Straße bis zur AWO bestehende Fernwärmenetz wird zur Versorgung der Mehrfamilienhäuser verlängert. Das neue Baugebiet erhält keine zentrale Energieversorgung mit Fernwärme oder Gas.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine unterirdische Versorgungsstrasse für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsanlagen müssen mind. 7 Arbeitstage vor Beginn der Erdarbeiten die betroffenen Versorgungsträger N-ERGIE (0911/802-78384) und Stadtwerke Schwabach GmbH (09122/936-0) informiert werden. In die Baugenehmigung ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Kanalisation der Kläranlage der Stadt Schwabach zugeführt. Im Planungsbereich wird das öffentliche Kanalsystem als Mischwasserkanal komplett neu verlegt. Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen wird der Kanal im ausgebauten Zustand an die Stadt übergeben. Im Bereich der privaten Erschließungswege verbleibt der Weg im privaten Eigentum und Unterhalt. Der Hauptsammler in der Abenberger Straße wurde 2010 erneuert. Das Rückhaltebecken südlich des Mannschaftsgebäudes Fl.Nr. 814/14 wird ab 2011 nicht mehr benötigt und muss dann abgebrochen werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im gesamten Kasernengebiet ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten keine Versickerung der Dachentwässerung möglich.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sind für die privaten Stellplätze wasserdurchlässige Bodenbeläge vorgeschrieben.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Im Holsystem werden Restmüll, Biomüll und Papier getrennt erfasst und abgeholt.

Die privaten Erschließungswege können vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden. In den Mündungsbereichen zur Abenberger Straße wurden deshalb Müllsammelplätze zur Aufstellung der privaten Mülltonnen an den Abholtagen festgelegt.

Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. Die Verpackungsabfälle (grüner Punkt) werden in Säcken eingesammelt.

In der Abenberger Straße wird eine Fläche zur Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern (Glas, Metall) festgesetzt. Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet Grünabfallcontainer zur Entsorgung des Grünguts und der Recyclinghof zur weiteren getrennten Erfassung von Verwertungsabfällen zur Verfügung.

7. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a aufgestellt wird, besteht keine Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dementsprechend ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

7.1. Energienutzung und Energieeinsparung

Aufgrund der weiter entwickelten Technik ist ein wirtschaftlicher und effektiver Einsatz von Sonnenkollektoren auch möglich, wenn die Gebäude nicht vollkommen nach Süden ausgerichtet sind. Eine weitere passive Wärmenutzung ist durch die Zulässigkeit von Wintergärten gegeben. Durch Wandbegrünung (Wärmepuffer) lässt sich ebenfalls Primärenergie spa-

ren. Mit jedem Neubau entsteht ein neuer Energieverbrauch. Umso wichtiger ist es, den Verbrauch bei Neubauten so gering wie möglich zu halten. Die Niedrigenergiebauweise ist eine wichtige, technisch unproblematische Möglichkeit, den Energieverbrauch zu senken und damit zu einer CO₂-Reduktion beizutragen. Eine Energieeinsparung kann durch die Auswahl entsprechender Baustoffe, Wärmedämmmaterialien und Stärke der Wärmedämmung erreicht werden. Im Übrigen profitiert jedenfalls der tatsächliche Nutzer dieser Niedrigenergiehäuser durch die bei ihm eintretende Ersparnis der Energiekosten. Die Möglichkeiten zur Energieeinsparung sind also vielfältig und bieten dem zukünftigen Bauherrn eine breite Palette von technischen Lösungen.

Eine detaillierte Festsetzung all dieser Möglichkeiten im Bebauungsplan erscheint nicht angemessen, da mittlerweile viele Bauherren entsprechende Maßnahmen schon aus Kostengründen umsetzen. Für Neubauten ist die Einhaltung der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) ohnehin verbindlich.

7.2. Abfalltrennung

Durch die Möglichkeit der Trennung der Wertstoffe vom Hausmüll ist wohnungsnahes Recycling gesichert. Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt sind ausreichend dimensionierte Standplätze für Restmüll- und Wertstofftonnen erforderlich.

7.3. Artenschutz

Im Bereich der beiden Mannschaftsgebäude am westlichen Rand des Gebietes und an der Turnhalle befinden sich Brutstätten von Mauerseglern, eine nach EU-Recht gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelart. Nach § 44 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, deren Fortpflanzungsstätten zu zerstören. Bei baulichen Veränderungen an den betroffenen Gebäuden ist daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, um die Zahl der Nistplätze im Gebäude zu ermitteln und Kompensationsmaßnahmen, so genannte CEF-Maßnahmen, zu planen. Für den bereits genehmigten Umbau des südlichen Mannschaftsgebäudes wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine saP erstellt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen zur Auflage gemacht.

Die abendliche Beleuchtung des zu bebauenden Areals kann auf angrenzende Bereiche einwirken. Flugaktive Insekten können durch das Licht angelockt und so aus ihrem natürlichen Lebensraum abgezogen werden. Zur Minimierung dieser negativen Auswirkungen sollen die angrenzenden Bereiche durch eine geeignete Lichtführung gegen Streulicht abgeschirmt werden. Aus demselben Grund sind während der Sommermonate keine Nachtbaustellen zulässig.

Vor Beginn der Abbruchmaßnahmen fand auf dem Gelände der SGS eine so genannte Erstbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde statt, die keinen weiteren Untersuchungsbedarf ergab.

7.4. Altlasten

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einem ehemaligen Kasernengelände, auf dem in der Vergangenheit bereichsweise immer wieder auffüllungs- und nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt worden sind. Aus den Ergebnissen von Untersuchungen anderer ehemaliger US-Kasernenstandorte ist darüber hinaus auch bekannt, dass der Putz bzw. die Wandfarbe in ehemaligen US-Kasernengebäuden nicht selten erhöhte Belastungen mit Bioziden und Schwermetallen aufweist.

Von der SGS wurde die Firma Genesis mit der Vorbereitung und Betreuung des Abbruchs der Betonfläche beauftragt. Im Planungsauftrag enthalten ist insbesondere eine den Abbruch begleitende Kontrolle der fachgerechten Entsorgung der Bausubstanz. Die laufenden Untersuchungen ergaben im Bereich des ehemaligen Panzerwaschplatzes einen Mineralöleintrag.

Der Untergrund muss hier großflächig ausgetauscht werden. Nach Abschluss der Abbrucharbeiten wird eine der künftigen Nutzung entsprechende Bodengüte gewährleistet sein.

7.5. Kampfmittel

Obwohl das Gebiet ein ehemaliges Kasernenareal ist, sind keine Informationen über Kampfmittel bekannt. Auch bei den bereits gelaufenen Abbruchmaßnahmen konnten keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden.

7.6. Baumbestand

Das Gebiet liegt außerhalb der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Seit Planungsbeginn haben diverse Begehungen zur Beurteilung des Baumbestandes und Prüfung der Erhaltenswürdigkeit im Bereich des neuen Baugebietes stattgefunden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten wurde durch das von der SGS beauftragte Landschaftsplanungsbüro eine Photodokumentation der einzelnen Bäume erstellt, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

Zusammenfassend war die überwiegende Mehrheit des Baumbestandes direkt von den Abbrucharbeiten (Gebäude, Lärmschutzwand mit sehr tiefen Fundamenten, Böschung) betroffen und konnte nicht erhalten werden. Durch eine Anpassung der Straßenplanung konnte ein Baum als Straßenbaum im verkehrsberuhigten Bereich erhalten werden. Ein weiterer soll auf das Kindergartengrundstück verpflanzt werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das neue Baugebiet sehen für jedes Grundstück einen Pflanzzwang für mindestens einen Laubbaum vor, so dass eine Durchgrünung des Gebietes nachhaltig gewährleistet ist. Entlang der Fuß- und Radwege wird zusätzlich öffentliches Grün geschaffen.

7.7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Wertepunkten entsprechend der Schwabacher Liste ergab eine Erhöhung der Wertepunkte von 4.610,50 im Bestand auf 5.302,40 in der Planung (siehe Anlage).

Als Bestandssituation wurde, um allen Veränderungen im Gebiet Rechnung zu tragen eine Bewertung von 2005 zugrunde gelegt. Bei der Planung wurde beim Versiegelungsgrad der Bauflächen die zulässige 50%ige Überschreitung der Grundflächenzahl berücksichtigt.

Nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und SGS wird der Bebauungsplan veröffentlicht und somit rechtskräftig.

Erstellt am 26.10.2010

Schwabach, den
i. V.

Arnold
Stadtbaurat

Amt 41