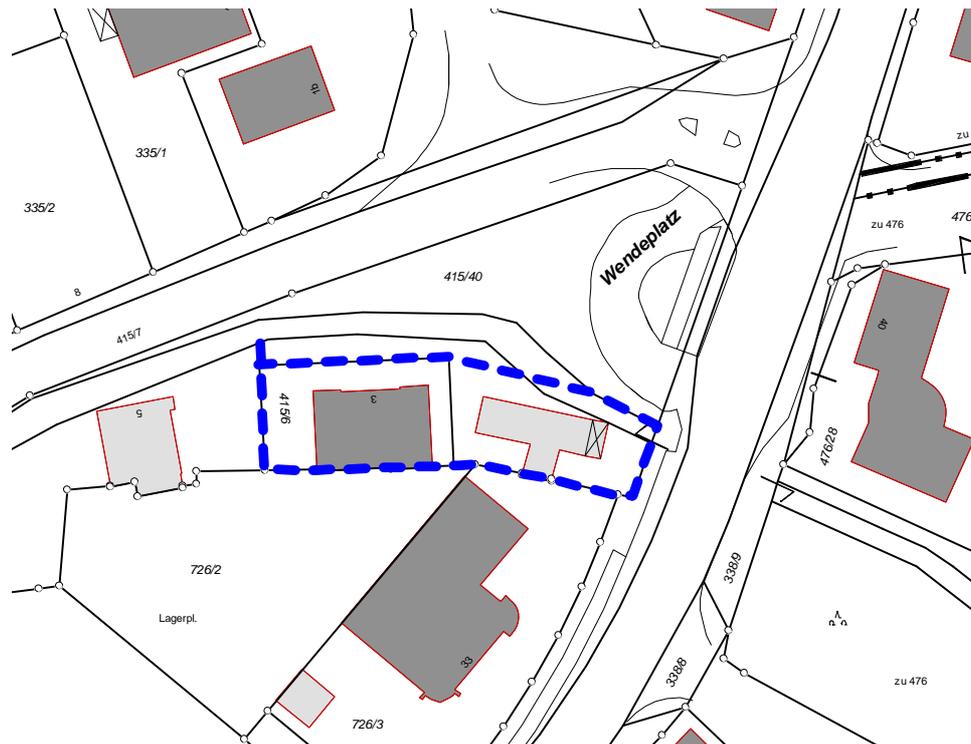




# BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

## Bebauungsplan W- 23- 85, 1. Änderung für den Bereich Dorfplatz Wolkersdorf Mitte



### I. Änderungsinhalt

### II. Änderungsumfang

<b>1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens, Grundlagen</b>	<b>2</b>
<b>2. Anlass und Zielsetzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan W-23-85</b>	<b>2</b>
<b>3. Rahmenbedingungen der Planung</b>	<b>3</b>
3.1 Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für den o. g. Bereich	3
3.2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
3.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
3.4 Erschließung	3
<b>4. Geplante Festsetzungen</b>	<b>3</b>
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
4.2 Baugestalterische Festsetzungen	4
<b>5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit</b>	<b>4</b>
5.1 Artenschutz	4
5.2 Immissionen (Lärm- und Geruchsmissionen)	5

## I. Änderungsinhalt

Grundsätzlich gilt die Begründung zum Bebauungsplan W-23-85 weiter.

## II. Änderungsumfang

### 1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens, Grundlagen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.03.2011 beschlossen, dass der Bebauungsplan W-23-85, 1. Änderung, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Er dient der Innenentwicklung des zentralen Bereiches in Wolkersdorf Mitte.

Die Voraussetzungen gem. BauGB werden dafür erfüllt:

- Die überbaute Fläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Kein UVP -pflichtiges Vorhaben ermöglicht wird.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

### 2. Anlass und Zielsetzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan W-23-85

Der Dorfplatz von Wolkersdorf soll umgestaltet werden.

Auf der direkt an das bestehende Mischgebiet angrenzenden Fläche (Geltungsbereich) soll die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Nutzung, die den Platz belebt, möglich sein. Dies ist nach dem gültigen Bebauungsplan W-23-85 zurzeit nicht möglich.

Somit stellt der Planungsbereich eine Erweiterung des o. g. Mischgebietes dar, in dem ein breites Nutzungsspektrum gemäß § 6 BauGB möglich ist.

Dieser Bebauungsplan setzt die von der Änderung betroffene Fläche als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dorfplatz“ fest. Die dort vorhandenen Gebäude sollen nach diesen Festsetzungen abgerissen werden.

In der letzten Zeit wurden beim Stadtplanungsamt einige informelle Anfragen gestellt, die zum Ziel hatten, anstelle des jetzt leerstehenden Gebäudes „Cafe am Wendeplatz“ ein neues Gebäude zu errichten. Gewünscht war eine Eiscafénutzung. Aber auch andere Nutzungen, wie z. B. als Massagepraxis wurden angefragt.

Um die Errichtung dieses Gebäudes, aber auch die Umsetzung der Planungskonzeption Dorfplatz - insbesondere die baulichen Anlagen auf der Dorfplatzfläche - zu ermöglichen, muss der rechtsgültige Bebauungsplan W-23-85 in dem betroffenen Bereich geändert werden.

Somit sieht der Bebauungsplanentwurf im Geltungsbereich dieser Änderung die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO mit den hierzu notwendigen Nutzungseinschränkungen vor, damit das Ziel dieses Bebauungsplanes erreicht werden kann.

### **3. Rahmenbedingungen der Planung**

#### **3.1 Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für den o. g. Bereich**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den betroffenen Änderungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ dar. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Daher wird der FNP in diesem betroffenen Bereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung als gemischte Baufläche).

#### **3.2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich ist ca. 670 m<sup>2</sup> groß und bildet einen Teil des Dorfplatzes im Zentrum von Wolkersdorf. Dort befinden sich das Gebäude „Cafe am Wendeplatz“ und der Jugendtreff.

Der o.g. Bereich liegt direkt an der Bundesstraße B2 - Wolkersdorfer Hauptstraße, die die Städte Nürnberg und Schwabach verkehrlich miteinander verbindet. Gleich neben dem Dorfplatz befindet sich der Wendeplatz, der von den VGN-Buslinien angefahren wird.

#### **3.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das bestehende Mischgebiet entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße soll um ca. 14 m weiter nach Norden erweitert werden, um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- Norden durch die Grünanlage des Dorfplatzes,
- im Osten durch die Wolkersdorfer Hauptstraße,
- im Süden durch das angrenzende Mischgebiet und
- im Westen durch die städtischen Flächen, die einen Teil des Dorfplatzes bilden mit einem Feuerwehrhaus.

#### **3.4 Erschließung**

Das Erschließungskonzept orientiert sich an dem bestehenden Erschließungsnetz mit den dazugehörigen öffentlichen Stellplätzen, die auf einer Fläche westlich des Feuerwehrhauses untergebracht sind.

Schon jetzt kann gesagt werden, dass aus Platzgründen keine zusätzlichen (weder private noch öffentliche) Stellplätze im Geltungsbereich errichtet werden können. Es müssen die o. g. öffentlichen Stellplätze entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße genutzt werden. Genaue Einzelheiten werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

### **4. Geplante Festsetzungen**

#### **4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Andere Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, die den Änderungsbereich nicht betreffen, gelten fort.

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das von Süden angrenzende, festgesetzte Mischgebiet wird auf den Änderungsbereich ausgedehnt und somit ein Teil des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus der Baunutzungsverordnung für ein typisches Mischgebiet übernommen. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bausubstanz.

Um die zukünftige Umgestaltung des Dorfplatzes mit den zu schaffenden Ruhe- und Spielzonen und der begehbaren Brunnenanlage durch die neu hinzukommenden Nutzungen

nicht zu beeinträchtigen, wurden aus dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7) und
- Vergnügungsstätten (Nr. 8).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wurden hier ausgeschlossen

Diese Ausschlüsse wurden auch u.a. vorgenommen, da sie bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der dafür erforderlichen Grundstücksgrößen nicht zum Gebietscharakter passen.

### Bauweise

Um das o.g. Ziel der Planung zu realisieren wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## **4.2. Baugestalterische Festsetzungen**

### **Dächer und Fassaden**

Im Änderungsbereich werden aus städtebaulicher Sicht sowohl Satteldächer als auch Zelt-dächer als moderne Dachform für vertretbar gehalten. Daher werden die beiden Dachformen festgesetzt.

### **Verlegung von Freileitungen**

Freileitungen und Masten, Funk- und Sendeanlagen 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.

### **Sonstige Versorgungsleitungen (Schutzabstände)- nachrichtliche Übernahme**

Durch das Planungsgebiet verläuft die alte Verrohrung des Zwieselbaches. Von Osten ist das Planungsgebiet durch die Ferngasleitung und die Abwasserleitung tangiert.

Die Lage dieser Trassen inklusiv deren Schutzabstände wurde nachrichtlich im Planblatt und die textlichen Festsetzungen übernommen.

## **5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a aufgestellt wird, besteht kein Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein Umweltbericht ist daher nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Schon im Rahmen der Erstellung der Planungskonzeption „Dorfplatz“ hat man sich intensiv mit den Belangen der Natur im Sinne von § 1 a BauGB auseinandergesetzt.

### **5.1. Artenschutz**

Es liegen keine Anhaltspunkte, die darauf hindeuten, dass geschützte Arten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhanden sind. Mit Ausnahme des zum Abriss vorgesehenen alten Cafe-Gebäudes bleiben die Flächen unverändert bzw. erfahren durch die geplante Entsigelung der Freiflächen, auch wenn geringfügig einer ökologischen Aufwertung. Falls im Rahmen des Bauantrages oder zu einem späteren Zeitpunkt Arten entdeckt werden

und gefährdet sein sollten, kann zu diesem Zeitpunkt die Naturschutzbehörde noch tätig werden.

## **5.2. Immissionen (Lärmimmissionen)**

Durch die Bundesstraße B2 ist das Planungsgebiet mit Lärmimmissionen belastet.

Für den städtebaulichen Entwurf sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für MI tags 64dB(A), nachts 54 dB(A)) maßgebend.

Zur Abwehr der Lärmimmissionen sind in den mit „LÄ“ gekennzeichneten Gebäuden an der Wolkersdorfer Hauptstraße zur Lärminderung passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (baulicher Schallschutz gem. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).

Die o.g. zitierte Richtlinie kann zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen während der Öffnungszeiten im Referat für Stadtplanung und Bauwesen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, Zimmer 117, einsehen werden.

Die Schallschutznachweise sind zwingend mit dem Bauantrag vorzulegen.

Schwabach, den 31.10.2011, ausgefertigt am  
i. V.

Arnold  
Stadtbaurat

Amt 41