

Bebauungskonzept 3-S-Werke Schwabach

Für einen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines beschleunigten B-Plan-Verfahrens

28.03.2013

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung
- 1.3 Prüfung alternativer Bebauungsmöglichkeiten

2. Planungsgrundlagen

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungsplan Umgebung
- 2.3 Denkmalschutz
- 2.4 bestehende Bebauungspläne
- 2.5 vorgehende Untersuchungen

3. Bestehende städtebauliche Struktur

4. Planungsinhalte / Städtebauliches Konzept

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept
- 4.3 Ver- und Entsorgung

5. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 5.4 Anzahl der Vollgeschosse
- 5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

6. Immissionsschutz

- 6.1 Verkehrslärm

7. Durchführung und Kosten

- 7.1 Eigentumsverhältnisse
- 7.2 Bodenordnung
- 7.3 Kosten

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan ist ein wesentlicher Baustein zur funktionalen und räumlichen Neuordnung des Plangebiets im Bereich der ehemaligen 3-S-Werke in Schwabach. Für das Gelände besteht kein Bebauungsplan. Die geplanten Nutzungen weichen von der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Industriefläche ab.

Durch den neuen Bebauungsplan werden die städtebauliche Neuordnung und die Aufwertung des Bereichs planungsrechtlich gesichert.

Zudem soll der Bebauungsplan einen zeitnahen Abriss der bestehenden leerstehenden Industriebrache und damit der Wegfall der negativen u.a. sicherheitspolitischen Situation vorangetrieben werden, um ein repräsentatives und dem Standort direkt neben der Altstadt von Schwabach angemessenes Misch-/Wohngebiet entstehen zu lassen.

Zur Umsetzung der genannten Zielvorstellungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel hierbei ist ein **beschleunigtes Verfahren**, da der städtebauliche Missstand schnellstmöglich behoben werden soll.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt direkt nord-östlich der Schwabacher Altstadt, an der Nördlichen Ringstraße, zwischen der Staedtlerstraße und der Galgengartenstraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die folgenden Grundstücke: 621, 624/11 und 624/13.

1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung

Das Gelände in Schwabach umfasst das gesamte seit 2008 leerstehende Fabrikgelände der ehemaligen 3-S-Werke.

Das Fabrikgelände umfasst verschiedene ein- bis mehrgeschossige Gebäude sowie innenliegende Hofbereiche und Werkstraßen.

Die historische Betrachtung zeigt, dass die industrielle Nutzung des Geländes ca. um 1882 begann. Eine ausführliche Untersuchung hierzu stellt die 2009 erstellte „Historische Altlastenerkundung“ des Büro HPC dar (siehe Anlage bzw. Punkt 2 .5-Planungsgrundlagen, vorgehende Untersuchungen).

Zielsetzungen

Folgende städtebauliche und verkehrsplanerische Ziele werden für den Bereich des Bebauungsplans festgesetzt:

- Umsetzung der Grundzüge des Konzeptentwurfes des Büro Högner vom März 2013 mit
 - einem Mischgebiet (MI) an der nördlichen Ringstraße und Ecke Ringstraße/Staedtlerstr.
 - einem Wohngebiet (MB) auf dem restlichen Grundstück mit
 - mittiger 3-4geschossiger Blockbebauung und
 - Reihen-/Stadthausbebauung (2,5geschossig) im östlichen Grundstücksbereich
- Ausbildung eines lebendigen neuen Stadtquartiers entlang der nördlichen Ringstraße mit repräsentativer Geländeausbildung an der Ecke Ringstraße/Staedtlerstr mit kleinen Nahversorgungsflächen und Gastronomie.
- eine an die benötigte GFZ und der optimalen Südhanglage angepasste Abstandsflächenregelung für das Grundstückinnere (1/2H)
- Straßennutzungsänderung im Bereich der Ecke Ringstraße / Staedtlerstr von einer Einbahnstraße in eine Straße mit zweifacher Richtungsbefahrung zur Nutzung einer allgemeinen Tiefgarage für Anwohner und Besucher der Altstadt und Umgebung.
- Zeitnahe Realisierung eines 1. Bauabschnitts als Initialzündung
- Schaffung von städtischen Gebäudetypen für verschiedene Nutzergruppen
- Verbesserung der Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger als öffentliche Verkehrsflächen
- Einrichtung von derzeit nicht vorhandenen Abbiegebeziehungen von der nördlichen Ringstraße in die Staedtlerstraße
- Herstellung von angemessenen Rad- und Fußgängerverkehrsanlagen als öffentliche Verkehrsflächen insbesondere in Bezug auf die nahe gelegenen Bildungsstätten.

1.3 Prüfung alternativer Bebauungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Konzeptplanung für diesen Aufstellungsbeschluss wurden bereits vielfältige Bebauungsmöglichkeiten überprüft. Zuletzt lag der Stadt Schwabach ein Konzept für „Betreutes Wohnen von Demenzkranken“ vor. Diese Planung wurde jedoch aufgrund fehlender Investoren zurückgestellt.

Auch die anderen Planungen (Einkaufszentren, etc.) erwiesen sich als nicht durchführbar oder stellten sich in einer ausgewogenen Analyse als überwiegend negativ dar.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach vom 06.09.2011 stellt das Plangebiet als Industriefläche dar.

Die weitere Nutzung als Industriefläche erscheint aus o.g. Gründen und auch vor allem aufgrund der Nähe zur Altstadt und des Wohnraumbedarfs als nicht sinnvoll. Somit ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich.

2.2 Bebauungsplan für die unmittelbare Umgebung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Umgebung beträgt...

....

2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich 3-S-Werke sind nach Aussage des derzeitigen Eigentümers keinerlei Gebäudeteile des ehemaligen Fabrikgeländes als Bau- und Kulturdenkmal geschützt.

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist frei von bestehenden Bebauungsplänen

2.5 Vorgehende Untersuchungen

Der derzeitige Grundstücksbesitzer hat zwischen 2009 und 2011 folgende Untersuchungen von der Firma HPC, Harress Pickel Consult AG aus Nürnberg durchführen lassen:

1. Historische Altlastenerkundung

11.11.2009

2. Orientierende Bausubstanzuntersuchung in Vorbereitung zum kontrollierten Rückbau

22.12.2009

3. Altlastenuntersuchung im Vorfeld der Umnutzung des ehemaligen Drei-S-Werk

07.05.2010

4. Grundwasseruntersuchung im Vorfeld der Umnutzung des ehemaligen Drei-S-Werk

29.07.2011

Die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Zur 1. Untersuchung vom 11.11.2009 (aus der Zusammenfassung):

„Die historische Recherche ergab eine Nutzungsdauer als Metallverarbeitender Betrieb von 1884-2008. Die Nutzungen und die hieraus resultierenden Verdachtsbereiche mit evtl. Gefährdungen durch wassergefährdenden Stoffen konnten gut rekonstruiert werden.

Die formalisierte Gefährdungsabschätzung nach BayBodSchVwV ergab folgende Ergebnisse:

Bearbeitungspriorität A (kurzfristig), Sofortmaßnahmen nicht erforderlich

[...] Im Zuge der Rückbautätigkeiten sind aus Bereichen, welche durch die noch vorhandene Bebauung nicht zugänglich sind, für Untersuchungen geeignete Proben zu nehmen[...]. In Abhängigkeit dieser Ergebnisse sind u. U. weitere Untersuchungen durchzuführen.“

Zur 2. Untersuchung vom 22.12.2009:

(aus der Zusammenfassung) „ [...] Relevante nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen resultieren vorrangig aus dem jahrelangen Einsatz von Mineralölprodukten. Weiter können materialbedingte Schadstoffbelastungen (PAK, Asbest-, WHO-Fasern) auf die verwendeten Baumaterialien zurückgeführt werden. [...]“

(aus den Schlussbemerkungen) „[...] Da die Schadstoffe in mineralischen Baustoffen i. d. R. nicht homogen verteilt sind und mögliche Belastungen von Fundamenten und überdeckten Bauteilen im Vorfeld nicht eingeschätzt werden können, ist i. d. R. nach dem Rückbau eine repräsentative Untersuchung des separierten Bauschutts für die abfallrechtliche Zuordnung (Deklarationsanalytik) erforderlich. Zur Vermeidung von Sekundärkontaminationen des Untergrundes (z. B. durch Verschleppung bzw. Austrag von Schadstoffen) ist der anfallende Bauschutt auf befestigter und vollständig versiegelter Oberfläche zwischen zu lagern.

Bei derartigen Rückbauarbeiten, insbesondere auf Grund der partiell vorhandenen, z. T. sehr hohen Schadstoffbelastungen, empfiehlt sich grundsätzlich, eine Fachbauleitung [...] einzusetzen.

Wir empfehlen die Rückbauarbeiten der Gebäude nach erfolgter Dekontamination (nutzungs- und materialbedingt) und den Ausbau von weiteren Störstoffen (Entkernung) durch einen Fachgutachter freigeben zu lassen. [...]“

Zur 3. Untersuchung vom 07.05.2010:

(aus der Zusammenfassung) „ [...] Die Altlastenuntersuchung fand im März – April 2010 statt. Es wurden insgesamt 65 Kleinrammbohrungen bis max. 7,0 m abgeteuft.

Es bestehen z. T. erhebliche Schadstoffverunreinigungen für den Parameter MKW. BTEX wurden in geringen Konzentrationen über der labortechnischen Bestimmungsgrenze nachgewiesen. Für die Grundwasseroberfläche werden Prüfwertüberschreitungen für den Parameter MKW prognostiziert, wenn es zu einer Entsiegelung von Untersuchungsbereichen kommt [...].

Die Bewertung kommt auf der Grundlage des Bebauungsplans zu folgendem Ergebnis:

[...]

Im Bereich der Flächen Härtereier, Materiallager und Bereich ehemaliger Schuppen Flr. Nr. 624/13 sind Aushubmaßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung notwendig, da es zu einer Entsiegelung der Flächen kommt. Hierfür besteht u. E. folgende Aufgabenstellung:

- Gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen
- Entnahme von Wand- und Sohlproben, Analytik auf MKW
- Aushub bis mindestens kleiner Hilfswert 2 [8]

Zumindest in den Bereichen Stauerei/Warmarbeitsstahl, Ansatz/ehemalige Galvanik, Heizöltanks und asphaltierter Bereich/südwestlicher Bereich ist mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen, welche im Zuge von Baumaßnahmen zu erhöhten Kosten führen können. Der Einsatz überschüssigen Materials zu Verfüll- und Modellierungszwecken am Herkunftsort ist jedoch grundsätzlich möglich. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.“

Zur 4. Untersuchung vom 29.07.2011:

(aus der Zusammenfassung) „[...] Die Altlastenuntersuchung fand im März – April 2010 statt. Es wurden insgesamt 65 Kleinrammbohrungen bis max. 7,0 m abgeteuft. Im Bereich der Kleinrammbohrungen KRB 51 und 51a konnte eine angetroffene Ölverunreinigung vertikal nicht abgegrenzt werden (kein Sondierfortschritt). In diesem Bereich wurde deshalb im Frühjahr 2011 die Grundwassermessstelle GWM 1 errichtet.

Die Bodenuntersuchung der Bohrung GWM 1 ergaben, dass bis Tiefen von 6,0 m Schadstoffverunreinigungen für den Parameter KW C10 – C40 vorliegen. Ab 6,0 m sind keine Konzentrationen im Boden mehr nachweisbar.

Eine Grundwasserkontamination konnte mittels des 72-stündigen Pumpversuchs mit begleitender Probennahme nicht nachgewiesen werden. Weitere Untersuchungen sind derzeit nicht vorzunehmen.

Während der Baufeldfreimachung ist die Grundwassermessstelle auf die Verdachtsparameter in regelmäßigen Abständen zu beproben und die Grundwassersituation während der Baumaßnahme zu beobachten, da ggf. Schadstoffe durch den Eingriff in den Untergrund mobilisiert werden.“

3. Bestehende städtebauliche Struktur

Insgesamt weist die Umgebung des Planungsgebietes eine sehr gemischte Nutzungsstruktur auf.

Im Südwesten, auf der anderen Seite der Nördlichen Ringstraße befindet sich die Altstadt von Schwabach.

Direkt an der nördlichen Ringstraße, gegenüber dem Planungsbereich, werden einige Gebäude von Dienstleistungsunternehmen (AWO, Juristen, etc.) genutzt.

Im Süden des Grundstückes befindet sich direkt auf der anderen Seite der Staedtlerstraße eine Nadelfabrik.

Im Norden grenzt neben Wohnbebauung eine Schule mit Kindergarten, ein Fuhrunternehmen und ein Stück öffentlicher Grund mit einem Trafohäuschen an das Planungsgebiet an.

Östlich des Grundstückes ist ebenso wie südöstlich und nordöstlich Wohnbebauung unterschiedlichster Ausprägung und Größe angesiedelt.

4. Planungsinhalte / Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Die bauliche Struktur der umgebenden Bebauung ist derart vielfältig, dass das Konzept für die Bebauung des 3-S-Werk-Geländes eher zurückhaltend gewählt wurde.

...

Die Geschosszahl orientiert sich an der durchschnittlichen Geschosszahl der umgebenden Bebauung von 2-4 Vollgeschossen.

Die repräsentative urbane „Kante“ zur nördlichen Ringstraße gibt dem Gebiet eine neue Identität und intensiviert die positive Gesamtwirkung des Areals. Der Höhenunterschied wird verstärkt durch ein sich aus dem Boden nach Süden entwickelter Baukörper als Plattform für das geschwungene repräsentative Kopfgebäude.

Die rhythmisierte und mittelgroße „Kante“ zur Galgengartenstraße zieht das wechselnde Gebäudegegenüber ein und spiegelt den Übergang zur reinen Wohnbebauung. Diese kleinteilige Struktur wird durch die geplanten Reihen-/Stadthäuser aufgenommen.

Insbesondere das starke Südgefälle auf dem Grundstück ermöglicht eine Bebauung mit Abstandsflächen von $\frac{1}{2}$ H, ohne Beeinträchtigung der Belichtung und Sichtbeziehungen in den Wohnungen und den dazugehörigen Grünflächen.

Auf diese Unterschiede im städtebaulichen Bestand wird durch die Höhenentwicklung und das Volumen der geplanten Baukörper reagiert.

Die geplanten Gebäude sollen entlang der nördlichen Ringstraße zur Betonung der Funktion als städtische Hauptachse prägnant ausfallen und hin zur östlichen Wohnbebauung überwiegend auf 2 bis 3 Geschosse reduziert werden.

Das starke Gefälle sollte entlang der nördlichen Ringstraße durch in der Höhe gestaffelte Gebäudetypen aufgefangen werden, diese Art der Bebauung würde auch eine optimale Belichtung in den oberen Geschossen ermöglichen.

Eine geschlossene Bebauung entlang der nördlichen Ringstraße ist auch insbesondere als Schallschutz zu der stark befahrenden Nördlichen Ringstraße zwischen dem Grundstück und der Altstadt sinnvoll. Durch die Planung von öffentlichen Nutzungen in den Bereich der Schallspitzen (Ecke Nördl. Ringstraße / Staedtlerstraße und gemischten Nutzungen im weiteren Verlauf der Nördl. Ringstraße entsteht der gewünschte Schallschutz innerhalb des Grundstücks, welches für Wohnnutzung vorgesehen ist. Entsprechende Schallschutzvorrichtungen sind im Bereich der Wohnnutzung entlang der Nördl. Ringstraße insbesondere in den unteren Geschossen vorzusehen. Im oberen Bereich der Gebäude bzw. im Dachbereich sind die Wohnräume mittels Dachterrassen und Staffelungen nach Süden zu orientieren. Somit kann hier auf indirekte Schallschutzmaßnahmen (Baukörper) zurückgegriffen werden.

Die zukünftige Nutzung der Gebäude an der Nördl. Ringstraße sollen in den Erdgeschossen, insbesondere aber auch im Kopfgebäude an der Ecke Nördl. Ringstraße / Staedtlerstraße eine innenstadttypische Nutzungsmischung aus Gastronomiebetrieben, Ladenlokalen und nicht störenden Gewerbebetrieben (z. B. Cafe, Restaurant, Bäcker, „Tante-Emma-Laden“) erhalten. In den Obergeschossen sind vor allem entlang der Nördl. Ringstraße hochwertige Wohnungen vorgesehen.

Der so genannte Kopfbau – Ecke Nördl. Ringstraße / Staedtlerstraße - soll durch die vorgesehene dynamische Form besonders akzentuiert werden.

Die städtebauliche Konzeption ermöglicht eine Realisierung in verschiedenen Bauabschnitten durch die Grundstückseigentümer.

Die Freiräume auf dem zu beplanenden Gelände sollten einen von West nach Ost durchgehenden Grüngürtel ermöglichen, um das Gelände einer attraktiven Wohnnutzung zuzuführen. Im Bereich des Mischgebietes wird ein Platzcharakter mit grünen Inseln entsprechend der Nutzung angestrebt. Im mittigen Wohngebiet mit der städtischen Blockbebauung werden insbesondere in den südlichen Vorbereichen der Wohnungen und entlang der Erschließungsstraße Grünbereiche eingepplant. Bei den Reihen-/Stadthäusern im östlichen Grundstücksbereich sind die Grünbereiche hauptsächlich von privaten Gärten geprägt, die einen guten

Übergang zu den östlich vom Grundstück vorhandenen privaten Baumbeständen bilden.

4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Straßennutzungsänderung im Bereich der Ecke Ringstraße / Staedtlerstr von einer Einbahnstraße in eine Straße mit zweifacher Richtungsbefahrung zur Nutzung einer allgemeinen Tiefgarage für Anwohner und Besucher der Altstadt und Umgebung.
- Verbesserung der Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger zwischen der Galgengartenstraße und der Staedtlerstraße
- Einrichtung von derzeit nicht vorhandenen Abbiegebeziehungen von der nördlichen Ringstraße in die Staedtlerstraße
- Herstellung von angemessenen Rad- und Fußgängerverkehrsanlagen insbesondere in Bezug auf die nahe gelegenen Bildungsstätten.
- ggf. Einrichtung von einer zusätzlichen Fußgängerquerung über die nördliche Ringstraße, wodurch eine Verringerung der Barrierewirkung der Straße und eine Verbesserung der Stadtteilverknüpfungen von Altstadt und östliche Vorstadt entsteht.
- Definition der Straßenkanten in der Galgengartenstraße (derzeit kaum Bordsteinkante, gekiester Seitenstreifen) mit definierten Parkplätzen an der Straße

Private Stellplätze, Parkplätze

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze für Berufstätige, Bewohner und Besucher des Quartiers soll überwiegend in Tiefgaragen unter den jeweiligen Baufeldern erfolgen.

Die Tiefgaragenzufahrten sind im Rahmen des Verfahrens zu definieren und unter Ausnutzung des Gefälles im südlichen Bereich ebenerdig in die Planung zu integrieren.

Die Andienung der Ladenlokale in den Erdgeschossen der neuen Gebäude soll aus Verkehrssicherheitsgründen sowie aus Schallschutzgründen über gebäudeinterne Zufahrten und Laderampen erfolgen.

Fuß- und Radwege

Die Fußwegebeziehungen zwischen der Altstadt und der östlichen Vorstadt sollen gestärkt werden. In Verlängerung der Galgengartenstraße oder der Staedtlerstraße ist ggf. eine zusätzliche Quermöglichkeit über die nördliche Ringstraße vorgesehen.

Im Straßenraum der nördlichen Ringstraße sollten auf beiden Seiten die Radwege neu angelegt werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und werden bei Bedarf zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Nutzungen ausgebaut.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet sollte im westlichen Bereich an der nördlichen Ringstraße als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden und der restliche Bereich als Wohngebiet (WB).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im westlichen Grundstücksbereich an der nördlichen Ringstraße entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete (MI) mit 0,6 festgesetzt, wobei eine 50%-ige Überschreitung gemäß BauNVO erlaubt ist.

Das restliche Grundstück wird als besonderes Wohngebiet (WB) festgelegt und es gelten entsprechend der o. g. Regelung die Grundflächenzahl 0,6.

Die Bereiche der Tiefgarage werden von diesen Berechnungen ausgenommen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definiert. Baulinien werden lediglich in den Abschnitten festgesetzt, in denen eine festgelegte Raumkante durch eine Bebauung städtebaulich erwünscht ist. Dies betrifft in dem Mischgebiet die zu der nördlichen Ringstraße hin orientierten Fassaden. Die Baulinien werden hier ergänzt durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

Das Wohngebiet auf dem restlichen Grundstück wird durch Baugrenzen gegliedert. Zur gestalterischen Freiheit der späteren Eigentümer sollte hier eine erlaubte Überschreitung der Baugrenzen festgelegt werden.

Bauweise

Im westlichen und mittleren Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt (s.o.) auf dem restlichen Gebiet (Wohngebiet) wird die offene Bauweise angewendet. Im östlichen Reihen-/Stadthausbereich wird die Bauweise ebenfalls entsprechend des Reihenhaustypus festgelegt.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Gebäude zueinander werden innerhalb des Planungsgeländes mit $1/2H$ festgelegt. Zu der benachbarten Bebauung werden die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung eingehalten.

5.4 Anzahl der Vollgeschosse

Das Plangebiet liegt zwischen drei Straßenzügen, die innerhalb des Stadtraums sehr unterschiedliche Funktionen einnehmen. Die nördliche Ringstraße ist eine stark belastete Hauptverkehrsachse mit zahlreichen zugeordneten öffentlichen Einrichtungen. Die Staedtlerstraße ist hingegen als Einbahnstraße zur nördlichen Ringstraße ausgebildet und weist neben der zur Ringstraße orientierten Nadelfabrik meist eher großteilige Wohnbebauung auf. Die Galgengartenstraße hingegen hat entsprechend des Stadtrandcharakters relativ kleinteilige Gebäudestrukturen mit Wohnbebauung, aber auch öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten) und Kleinbetriebe aufzuweisen.

Auf diese Unterschiede im städtebaulichen Bestand wird durch die Höhenentwicklung und das Volumen der geplanten Baukörper reagiert.

Bezüglich der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen zukünftigen Höhenentwicklung gilt deshalb das folgende Prinzip:

Entlang der nördlichen Ringstraße soll die Bebauung mit mindestens 3 Geschossen ausgebildet werden, zum südlichen Kopfpunkt an der Ecke Ringstraße / Staedtlerstraße entsteht ein Sockel (Tiefgarage, Eingangsbereich zum Quartier) von ca. 4 m Höhe, auf dem dann noch bis zu 3 Geschosse ausgebildet werden können.

Entlang der Galgengartenstraße entwickelt sich die Geschosshöhe im Wechsel 3 bis 4-geschossig, ebenso im mittleren Bereich des Grundstückes.

Im östlichen Grundstücksbereich mit den Stadt-/Reihenhäusern liegt die Anzahl der Vollgeschosse bei 3 Geschossen, wobei hier mit Staffelgeschossen der Eindruck der Höhe visuell reduziert wird.

5.5 Baumbepflanzungen

In dem neuen Quartier und in den neuen Erschließungsstraßen sind auf beiden Straßenseiten neue Baumpflanzungen vorgesehen.

Die exakte Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume kann jedoch erst nach dem Abschluss der Ausführungsplanung für die Verkehrsanlagen ermittelt werden. Die Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltende und zu pflanzende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b festgesetzt.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßenflächen sowie die neuen geplanten Straßenverbindungen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6. Immissionsschutz

Allgemeines

Aufgrund der Lage im städtischen Ballungsraum sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der städtischen 'nördliche Ringstraße' sollte für den Bebauungsplan eine

schalltechnische Untersuchung in Betracht gezogen werden.

6.1 Verkehrslärm

Als maßgebliche Lärmquellen gilt der Straßenverkehr auf der nördlichen Ringstraße. Da die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z. B. die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) im Bereich der repräsentativen Kopfbebauung und entlang der nördlichen Ringstraße aufgrund der innerstädtischen Lage und der repräsentativen Wirkung nur bedingt ausgeführt werden kann, sind objektbezogene Schallschutzmaßnahmen erforderlich, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können.

Die Dimensionierung der Bauteile und der Fassadenelemente (z.B. den Wohnräumen vorgelagerte Schallschutz-Wintergärten) sollte in diesem Bereich des Grundstückes entsprechende Werte aufweisen können.

7. Durchführung und Kosten

7.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück gehört dem Drei-S-Werk, Präzisionswerkzeuge GmbH & Co. Fertigungs KG.

7.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans können auf der Grundlage der städtebaulichen Planung sowie des Bebauungsplans in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt werden.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob es notwendig sein wird für Teilbereiche öffentlichrechtlichen bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) durchzuführen. Eine Neuordnung der bestehenden Grundstücksstruktur könnte ggf. auch auf der Grundlage von Grundstücksteilungen erfolgen.

7.3 interne Erschließung

Die interne Erschließung des Planungsbereiches soll in dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen

7.4 Kosten

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für ein innerstädtisches Misch- und Wohngebiet mit entsprechenden Folgeinvestitionen geschaffen.

Die Baulose und Ingenieurdienstleistungen lassen sich zu den folgenden Blöcken zusammenfassen:

- Planungsleistungen (z. B. Vermessung, städtebauliche Planungen, Erschließungsplanung, Schallgutachten, Baugrunduntersuchung und ggf. andere fachplanerische Leistungen)

- Herrichtung Gelände (Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen, Altlastenbeseitigung, Entsorgung Bauschutt etc.)
- Bau öffentlicher Verkehrsflächen (Bau öffentlicher Straßen und neuer Quartiersplatz)
- Verlegung und / oder Neubau Gas- und Wasserleitungen sowie sonstiger Leitungen
- Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien