



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan W-1-69, 4. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich „Georg-Krafft- Straße“

1.	Verfahrensablauf und Grundlagen	2
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
4.	Rahmenbedingungen der Planung	3
4.1.	Berichtigung des Flächennutzungsplans	3
4.2.	Lage und Topografie des Plangebietes	3
4.3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
5.	Geplante Festsetzungen und Hinweise	3
5.1.	Allgemeines.....	3
5.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
5.3.	Baugestalterische Festsetzungen	5
5.4.	Grünordnung	6
6.	Erschliessung.....	7
6.1.	Verkehrerschließung	7
6.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	7
6.3.	Rad- und Fußwege	7
6.4.	Ver- und Entsorgung.....	7
7.	Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit.....	8
7.1.	Abfalltrennung	8
7.2.	Altlasten	8
7.3.	Kampfmittel	9
7.4.	Baumbestand	9
7.5.	Forstrechtliche Belange	9
7.6.	Geschützter Landschaftsbestandteil	10

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 vom 08.04.1970 erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 29.06.2012 im beschleunigten Verfahren. 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 überwiegend die Wiedernutzbarmachung einer bislang gewerblich genutzten Fläche 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.

Im beschleunigten Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Da es sich um einen Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m² festgesetzter Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) handelt muss auch die Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nicht angewendet werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der FNP redaktionell angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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.

2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-1-69 im Ortsteil Wolkersdorf der Bereich der beabsichtigten 4. Änderung als Mischgebiet festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist die bisherige gewerbliche Nutzung. Östlich und südlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an. Die bisher ansässige Traditionsfirma Krafft und Karl KG beabsichtigte, ihren Firmensitz von der Georg-Krafft-Straße (Geltungsbereich der 4. Änderung) auf einen neuen Standort im Schwabacher Stadtgebiet zu verlagern und in eine zukunftsfähige Fortführung der Produktion zu investieren, hat zwischenzeitlich aber Insolvenz angemeldet.

Nach Verlagerung bzw. Aufgabe der gewerblichen Nutzung sollen die Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt werden.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Aus dem bisherigen Mischgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, das die bauliche Struktur im Stadtteil Wolkersdorf berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung sowie Energieversorgung und Abwasserentsorgung müssen unter Berücksichtigung ökologischer Belange geregelt werden.

4. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Im beschleunigten Verfahren ist die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans möglich, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt und wird nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung redaktionell als „Wohnbaufläche“ angepasst. (§ 13 a Abs. 2 BauGB)

4.2. Lage und Topografie des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt zentral im Stadtteil Wolkersdorf. Es ist eingebunden in bestehende Wohnbebauung. Die „Neue Mitte Wolkersdorf“ ist ca. 150 m entfernt. Im Norden grenzt der Zwieselstalgrund an. Die Biotopfläche reicht bis in das Planungsgebiet hinein.

Das Gelände fällt von der Georg-Krafft-Straße zum Zwieselstalgrund um ca. 4,50m ab.

4.3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans W-1-69 umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 529, 529/5, 529/6 und ist begrenzt:

- im Norden durch den Fuß- und Radweg südlich des Zwieselgrundes
- im Osten und Westen durch benachbarte Wohnbebauung
- im Süden durch die Georg-Krafft-Straße

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Das Planungsgebiet ist etwa 11.700 m² groß.

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1. Allgemeines

Die Festsetzungen für das neue Baugebiet beruhen auf einem Entwurf, der die Bauwünsche eines Investors aus der Metropolregion unter Berücksichtigung der örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten aufnimmt. Vorgesehen sind individuell bebaubare Baugrundstücke, die sowohl mit Einzel- wie Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie teilweise mit Mehrfamilienhäusern bebaubar sind. Vom Investor ist eine Durchmischung aller Haustypen geplant. 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 angrenzenden Bebauung und der Zielsetzung, ein überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet zu entwickeln.

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.

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, ermöglicht das Baukonzept 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.

Zusätzlich ist aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten (angrenzender geschützter Landschaftsbestandteil), durch die die Bebaubarkeit der Fläche erheblich eingeschränkt wird, eine Anrechnung der öffentlichen Spielplatzfläche von 300 m² bei der GRZ-Ermittlung zugunsten der Fl.Nrn. 529/5 und 529/6 zulässig. Flächen innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils können nicht zur GRZ-Ermittlung herangezogen werden.

Geplantes Gelände

Das Planungsgebiet fällt zum Zwieselalgrund um mehr als 4,00 m ab. In Zusammenhang mit der ehemaligen gewerblichen Nutzung wurde das Gelände teilweise terrassiert und verkehrlich erschlossen. Im Zuge der Neuplanung soll das Gelände ausgeglichen werden und entlang der Geltungsbereichsgrenze nahtlos an den Geländebestand anfügen. Hierzu wurde das geplante Gelände entsprechend den beiliegenden Schnitten als gleichmäßige Scheibe festgesetzt. Bestehende künstliche Höhensprünge werden ausgeglichen. Die maßgeblichen NN-Höhen der neuen Straße sind aus den Schnitten zu entnehmen.

Abstandsflächen gem. Art 6 Abs.7 BayBO

Zur optimalen Bauflächenausnutzung wurden im Bebauungsplan die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO festgelegt.

Bauweise

Im Gebiet sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser zulässig, um eine weitgehend flexible Nutzung des Geländes zu ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist im WA2 auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Damit kann z.B ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung versehen werden. In den Randbereichen WA3, WA4 und WA1 ist Geschosswohnungsbau geplant. Hier gibt es keine Einschränkung bezüglich der maximalen Anzahl der Wohneinheiten.

Angepasst an die umliegende Bebauung wurde im Gebiet überwiegend die offene Bauweise festgesetzt.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Bereich des WA2 ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, damit auch bei kleinen Grundstücken eine flächensparende Bauweise funktional sichergestellt wird. Die Unterbringung der Fahrzeuge in aneinan-

der gereihten Carports und Stellplätzen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen unterstützt ebenfalls die flächensparende Bauweise. Die so möglichen zusammenhängenden Carportanlagen schotten die hinterliegenden Gärten zusätzlich vom Straßenraum ab.

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 wird die Grundfläche auf 10m² begrenzt. Faktisch kann es auf den kleinen Baugrundstücken aber sein, dass die zulässige GRZ durch Hauptgebäude, Wege, Terrassen und Stellplätze bereits im Bauantrag ausgeschöpft und für nachträglich gewünschte Schuppen, Wintergärten etc. kein Genehmigungsspielraum mehr vorhanden ist.

Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt ausschließlich über die neue Ringerschließung. Im Bereich der Georg-Krafft-Straße wurden einzelne Grundstückszufahrten ausgeschlossen um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Schallschutz BHKW

Blockheizkraftwerke, die innerhalb von Wohngebäuden aufgestellt werden, können insbesondere durch Körperschallübertragung zur Geräuschbelästigung der Anwohner führen. Daher ist bei der Planung und Ausführung darauf zu achten, dass entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Die einschlägigen technischen Regeln (z. B. DIN 6280-14:1997-08 Stromerzeugungsaggregate; Stromerzeugungsaggregate mit Hubkolben-Verbrennungsmotoren; Teil 14: Blockheizkraftwerke (BHKW) mit Hubkolben-Verbrennungsmotoren; Grundlagen, Anforderungen, Komponenten, Ausführung und Wartung; VDI 3985:2004-03 Grundsätze für Planung, Ausführung und Abnahme von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen mit Verbrennungskraftmaschinen; und VDMA 24 186-0:2007-01 Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden; Teil 0: Übersicht und Gliederung, Nummernsystem, Allgemeine Anwendungshinweise) sind zu beachten.

Alternative Heizmöglichkeiten

Aus Gründen des Klimaschutzes wurde für das Planungsgebiet eine Nahwärmeversorgung mittels eines Gasbefeuerten BHKW gewählt. Um eine langfristige wirtschaftliche Absicherung des BHKW zu gewährleisten werden sämtliche alternative Heizmethoden ausgeschlossen.

5.3. Baugestalterische Festsetzungen

Dächer

Die bestehende Bebauung in der Umgebung ist überwiegend von Satteldächern geprägt. Daher sind innerhalb des neuen Baugebiets einheitlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 47° vorgeschrieben. Die Anbringung von Photovoltaikmodulen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um eine Verschattung von Nachbargebäuden oder optische Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Einfriedungen

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 entlang der Straßen und Wege auf 1,20 m begrenzt.

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 abzapflanzen 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. 4 BayNatSchG durch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als Straßenbäume sind kleinkronige Arten oder Sträucher zu wählen, die den daneben liegenden öffentlichen Kanal nicht gefährden. In Anlehnung an die Garagen und Stellplatzsatzung, die pro 10 Stellplätze einen Baum fordert, wurden entsprechend der geplanten Bebauung von ca. 75 Wohneinheiten mit ca. 124 Stellplätzen 18 den Straßenraum prägende Bäume auf Privatgrund festgesetzt. Eine Verschiebung parallel zur Straßenachse ist möglich.

Im Planungsgebiet wurde ein öffentlicher Spielplatz in einer Größe von 300 m² festgesetzt. Auf der Fläche wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags die durch die Mehrfamilienhausbebauung entstehende Verpflichtung zur Schaffung privater Spielflächen gebündelt und abgelöst. Zugleich kann so eine für das Gebiet bekannte Unterversorgung mit Spielflächen ausgeglichen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

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. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen um die in Zusammenhang mit der Baudichte zu erwartenden Nutzungskonflikte frühzeitig aufzuarbeiten.

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 hervorgehobenen Schutzabstände sind zu beachten.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1. Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist über die Georg-Krafft-Straße, über Malzweg, Hopfen- und Volckamestraße an die Wolkersdorfer Hauptstraße angebunden.

Die interne Erschließung für das neue Baugebiet soll über eine Zone 30 ohne extra Gehsteig erfolgen. Zur Regelung der planerischen und technischen Details wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Im Gebiet sind ca. 75 neue Wohneinheiten zu erwarten. Für den Besucherverkehr sieht der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches die Anordnung von mindestens 10 neuen öffentlichen Stellplätzen verbindlich vor. Entlang der Georg-Krafft-Straße und der Stettiner Straße sind direkt an das Planungsgebiet angrenzend weitere ca. 15 Stellplätze vorhanden. Die privaten Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung auf privatem Grund nachzuweisen. Für den Geschosswohnungsbau ist eine Tiefgarage geplant.

6.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Wolkersdorfer Hauptstraße ca. 200 m entfernt. Die nächstgelegene S-Bahnhaltestelle, Reichelsdorfer Keller, befindet sich fußläufig in ca. 1,2 km Entfernung. Mit dem Auto ist der Bahnhof Katzwang in ca. 5 Minuten erreichbar.

6.3. Rad- und Fußwege

Östlich und südlich des Bebauungsplangebiets verläuft ein befestigter öffentlicher Weg. Dieser ist Teil einer Wegeverbindung von der Kellerstraße über den Zwieselstalgrund zur Stettiner Straße. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde der Fuß und Radweg auf 3,00 m Breite festgesetzt und langfristig gesichert.

6.4. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Innerhalb des Baugebietes werden alle Sparten neu verlegt. Folgende Versorgungsleitungen sind vorgesehen: Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekom, Straßenbeleuchtung. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Nahwärmenetz mittels gasbetriebenen BHKW.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet, das Firmengelände Krafft & Karl, wurde bisher im Mischsystem entwässert. Nach dem Geländeverlauf – das Gelände fällt von der südlich angrenzenden Georg-Krafft-Straße bis zum Zwieseltalrand um ca. 4,00 m ab – erfolgte die gesamte Grundstücksentwässerung über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300, der am Talrand der Zwiesel verläuft und in den Sammler im Malzweg entwässert.

Im Planungsbereich wird das öffentliche Kanalsystem als modifiziertes Trennsystem komplett neu verlegt. Das häusliche Schmutzwasser und das stärker verunreinigte Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen werden über den vorgenannten Mischwasserkanal ent-

wässert. Weniger verunreinigtes Oberflächenwasser wird über ein separates Kanalnetz gesammelt und über einen Stauraumkanal in den nördlich angrenzenden Vorfluter, die Zwiesel, eingeleitet. Nachdem die zu entwässernden Flächen weit über 1000 m² liegen, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Der Kanal wird im ausgebauten Zustand an die Stadt übergeben.

Sicherung der öffentlichen Abwasseranlagen, die gemäß Entwässerungskonzept in Privatgrundstücken liegen werden:

Zur Sicherung des öffentlichen Schmutzwasserkanals ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von mind. 3 m, jeweils 1,5 m zu beiden Seiten der Kanalachse und für den Regenwasser-Stauraumkanal mit mind. 6 m, jeweils 3 m zu beiden Seiten der Kanalachse, erforderlich. Einer Überbauung (nur Außenanlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze und Grünbeete) der Schutzstreifenfläche kann nur zugestimmt werden, wenn bei Reparaturarbeiten am Sammler der Grundstückseigentümer den Mehraufwand und die Kosten für Abbruch und Wiederherstellung trägt.

Ein Gestattungsvertrag zur Sicherung des städtischen Sammlers mit den vorgenannten Rechten zugunsten der Stadt Schwabach ist vor Baubeginn abzuschließen.

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 müssen deshalb Müllsammelplätze zur Aufstellung der privaten Mülltonnen an den Abholtagen geschaffen werden.

7. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

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

7.1. 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.

7.2. Altlasten

Für das Betriebsgelände der Firma Krafft & Karl ist ein Altlastenverdacht auf Grund der gewerblichen/industriellen Nutzung (Fertigung von Zinkdruckguss- sowie Kunststoffspritzgussbauteilen) seit 1922 gegeben. Vom Investor wurde die Firma Sinus Consult beauftragt, die Altlastenthematik gutachterlich zu betreuen.

Die laufenden Untersuchungen ergaben im Bereich des vom Betrieb intensiv genutzten Grundstücks Fl. Nr. 529 Verunreinigungen des Bodens durch Blei und Zink sowie Mineralölkohlenwasserstoffen. Die bisherige Gefahrenabschätzung ergab, dass für Blei und Zink auch bei einer Entsiegelung des Geländes kein Gefahrenverdacht für das Grundwasser vorliegt.

Im Zuge der Abbrucharbeiten müssen weitere Untersuchungen vorgenommen werden, mit

Blick auf die geplante Wohnnutzung.

Nach Abschluss der Abbrucharbeiten muss eine der künftigen Nutzung entsprechende Bodengüte gewährleistet sein.

7.3. Kampfmittel

Für das Gebiet sind keine Informationen über Kampfmittel bekannt.

7.4. Baumbestand

Der Baumbestand im Planungsgebiet kann grundsätzlich in drei Kategorien unterteilt werden.

Der waldartige Baumbestand auf der Fl.-Nr. 529/6 und teilweise Fl. Nr. 529/5 wurde vom Amt für Landwirtschaft und Forsten als Wald eingestuft und kann in Verbindung mit einer Ersatzaufforstungsfläche entsprechend dem Waldgesetz gerodet werden. Dem Investor liegt eine Liste mit möglichen Ersatzaufforstungsflächen vor. Eine konkrete Fläche steht noch nicht fest.

Für alle übrigen Bäume im Planungsgebiet greift die Baumschutzverordnung. Ein Baumbestandsplan wurde erstellt.

Die Bäume innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 12. sind zwingend zu erhalten. Die Kronentraufen müssen von Bebauung frei gehalten werden. Der geschützte Schluchtwaldbestand ist Eigentum der Stadt Schwabach. Die Traufen der Bäume, die in Zukunft auch noch Zuwachs haben werden, reichen bereits jetzt bis an die bestehenden und geplanten Häuser heran. Im Rahmen des geltenden Bebauungsplans besteht auch bereits Baurecht innerhalb des Fallbereichs der Bäume. Die westlich und östlich angrenzende Wohnbebauung geht ebenfalls ohne Abstand bis an den Waldrand heran. Die Bayerische Bauordnung gibt keine festen Abstandsvorschriften für neue Bebauung entlang Waldrändern vor. Auch die einschlägige Rechtsprechung sieht in der Regel keinen Anspruch des Waldbesitzers auf Freihaltung des Baumwurfbereichs. In diesem Zusammenhang wird aus planungsrechtlicher Sicht keine Möglichkeit gesehen, die Bebauung im Fallbereich der Bäume gänzlich auszuschließen. Eine konkrete Gefahr (z. B. durch Vorschädigung), die von den angrenzenden Bäumen ausgeht ist nicht bekannt. Es müssen jedoch regelmäßige Kontrollen erfolgen. Zur Erleichterung der Waldbewirtschaftung wird der angrenzende Rad- und Fußweg durchgängig auf 3,00m breite ausgebaut und langfristig gesichert. In die Baugenehmigung werden entsprechende Hinweise zu Haftungsausschluss und Statik aufgenommen. Die künftigen Eigentümer und Anwohner müssen in den Kaufverträgen auf das Risiko durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste hingewiesen werden. In den städtebaulichen Vertrag wird ein entsprechender Passus zum Haftungsausschluss für mögliche Schäden durch umstürzende Bäume aufgenommen.

7.5 Forstrechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen der bestehende Wald dichter als 25m an die Bebauung heranreicht, die Gefahr besteht, dass Bäume oder Teile davon umstürzen können. Die Gebäude und Bauteile sind entsprechend technisch zu dimensionieren, so dass keine wesentlichen Schäden und Gefahren an den Gebäuden entstehen. Für die Rodung der Flächen Fl. Nr. 529/5 und 529/6 ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung vorzunehmen.

7.6 Geschützter Landschaftsbestandteil

Innerhalb geschützter Landschaftsbestandteile ist das Errichten baulicher Anlagen grundsätzlich verboten. Dazu gehören auch Stellplätze und Wege sowie Zäune. Wohnungsgärten können hier ebenfalls nicht angelegt werden. Im Bereich des festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwegs kann aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten eine Befreiung von diesen Bestimmungen in Aussicht gestellt werden.

Erstellt am 23.07.2013

Schwabach, den
i. V.

Kerckhoff
Stadtbaurat

Amt 41