

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan S-99-04, 1. Änderung

für das „Parkbad an der Angerstraße“

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-99-04 vom 30.10.2004 erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 30.11.2012 im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung.

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 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nicht angewendet werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der FNP redaktionell angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und erhält die Darstellung Sport- und Spielanlage.

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)
- Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Schwabach (EBS)

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

2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Baugebiet an der Angerstraße als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grünfläche/Freibad/Hallenbad“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen waren sehr knapp gehalten und ließen keine weitere bauliche Entwicklung zu. Nach Prüfung von Alternativen (Sanierung des bestehenden Hallenbades, Neubau an einem anderen Standort) hat der Stadtrat den Neubau des Hallenbades auf dem Grundstück des Parkbades am 29.06.2012 grundsätzlich beschlossen. Mit dieser Änderung soll Baurecht für das neue Hallenbad geschaffen werden. Zusätzlich wird der Bestand des bisherigen Parkbades auf Grundlage der heutigen Rechtsauffassung in die Baugrenzen der Sport- und Spielanlage aufgenommen und somit langfristig gesichert. Der an den Stadtpark angrenzende Baumbestand wird durch die Grünflächenfestsetzung klar von der Bebauung abgegrenzt und geschützt.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 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 Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt und wird nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung redaktionell angepasst. (§ 13 a Abs. 2 BauGB)

3.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-99-04 umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 1241, Gemarkung Schwabach und ist begrenzt:

- im Nordwesten durch den Stadtpark
- im Nordosten durch die Walpersdorfer Straße
- im Südosten durch die Angerstraße
- im Südwesten durch ein städtisches Grundstück (Grün- und Parkplatzfläche)

Das Parkbadgrundstück Fl.-Nr. 1241 wurde im Zusammenhang mit der Baugenehmigung zur Erneuerung des Biergartens um eine Restfläche zwischen dem Gartenzaun des Parkbades und der Walpersdorfer Straße erweitert, auf der die Stellplätze des Biergarten nachgewiesen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans S-99-04, 1.Änderung wird in diesem Bereich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Grundlage für Aufstellungsbeschluss) räumlich dem erweiterten Grundstück Fl.-Nr. 1241 angepasst. Damit soll ein Gestaltungsspielraum für das Hallenbad bis an die Walpersdorfer Straße heran ermöglicht werden.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

3.3 Derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist im Eigentum der Stadtbäder Schwabach GmbH. Auf der Grundstücksfläche befindet sich das Parkbad mit seinen Schwimmbecken und baulichen Anlagen (Umkleideräume, Toiletten, Imbiss, diversen Freispielflächen, etc.). Im Westen befindet sich ein kleiner Biergarten auf dem Grundstück, der einerseits über das Parkbad erschlossen ist und andererseits über den Stadtpark. Alle bestehenden Gebäude und Nutzungen genießen Bestandschutz.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem größere Baumbestände, die als Ausläufer des angrenzenden Stadtparks zu betrachten und als Biotop kartiert sind.

Der Bereich des geplanten Hallenbadneubaus an der Walpersdorfer Straße wird als Liegewiese genutzt.

Auf der nordöstlichen Grundstücksecke (Kreuzungsbereich Angerstraße/ Walpersdorfer Straße) befindet sich der Notbrunnen Nr.14 (siehe Punkt 7: Hinweise zum Notbrunnen)

GEPLANTE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Frei- und Hallenbades überwiegend als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine vom Betreiber unabhängige flexible Nutzung des Geländes als öffentliches Schwimmbad.

Der zusammenhängende Baumbestand wird als private Grünfläche „Gehölzbestände und deren Schutzbereiche“ festgesetzt. Darin eingeschlossen ist auch der 15m breite Streifen

zwischen Baumstandort und Baugrenze. Es soll nicht möglich sein, außerhalb der Baugrenze und in der Nähe der Bäume jegliche bauliche Anlagen zu errichten.

Der bestehende Biergarten genießt innerhalb der festgelegten Baugrenzen Bestandsschutz mit etwas Spielraum für Umgestaltungen. Die Fläche wurde nicht aus dem Waldbestand herausgenommen, da sich die Anlagen des Biergartens zwischen den Bäumen befinden und lagemäßig nicht genau platziert sind.

Die Trennung des bisherigen Sondergebiets, das Grünfläche und Schwimmbadnutzung kombiniert festsetzte, in private Grünfläche „Gehölzbestände und deren Schutzbereiche“ und Fläche für Sport- und Spielanlagen gibt nun im Hinblick auf die gewünschte Nachverdichtung klar differenzierte Prioritäten vor und soll Nutzungskonflikte vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für das Frei- und Hallenbad eine maximale überbaubare Grundfläche von 13.000 m² und für den Biergarten 1.000 m² festgesetzt. Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen sowie von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten sind auf die zulässige Grundfläche in vollem Umfang anzurechnen.

Diese Festsetzung beruht auf einer Bestandsermittlung von 920 m² versiegelter Fläche im Biergarten und 8.150 m² im Bereich des bestehenden Freibades. Als Grundlage für die Ermittlung diente das Luftbild vom März 2012. Für den Neubau des Hallenbades wurde vom Stadtrat am 26.07.2012 die 5-Bahnen-Variante (Becken 25m x 12,5m) mit Kinderbereich vorgegeben. Die dafür in einer Vorstudie von Wellprojekts aus Pegnitz vom April 2012 pauschal veranschlagte Fläche beträgt ca. 2.080 – 2.240 m². Für das Frei- und Hallenbad wird somit ein gemeinsamer Entwicklungsrahmen von zusätzlichen 4.850 m² als ausreichend erachtet.

Diese Festsetzung würde bei maximaler Ausschöpfung der 13.000 m² eine Grundflächenzahl von 0,62 ergeben (entspräche etwa einem Wohngebiet mit maximal zulässiger Überschreitung).

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf I, bzw. für den Bereich des Hallenbadneubaus auf II beschränkt. Eine zweigeschossige Bebauung im vorderen Bereich ist städtebaulich sinnvoll, da dadurch das Gebäude des Hallenbades die Straßen begrenzt und den Kreuzungsbereich Angerstraße/ Walpersdorfer Straße betont. Auch ist der zweigeschossigen Bebauung der Vorrang zu geben um die Grundfläche des Hallenbades möglichst gering zu halten um damit den Baumbestand möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Bei der Höhenentwicklung ist zu beachten, dass durch den Notbrunnen eine Abstandsfläche für einen Trümmerkegel von mindestens einem Drittel der Traufhöhe des angrenzenden Gebäudes einzuhalten ist. Das entspräche bei der festgesetzten Baugrenze im Abstand von 5m zum Brunnen (-mittelpunkt) einer Maximalhöhe von 15m. Im Bebauungsplan erfolgt diesbezüglich keine Festsetzung, da davon ausgegangen wird, dass mit einer festgesetzten zweigeschossigen Bebauung 15m nicht erreicht werden.

4.3 Bauweise

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird aufgehoben. Eine zusammenhängende Bebauung entlang der Angerstraße und der Walpersdorfer Straße ist aus Schallschutzgründen ausdrücklich erwünscht.

4.4 Baugrenze

Die Baugrenze ist großzügig gefasst um die Bebauung möglichst flexibel zuzulassen und nicht mehr als nötig einzuschränken. Maßgeblich bei der Festsetzung der Baugrenze ist der Abstand zum Baumbestand. Priorität hat der Erhalt des Baumbestandes sowohl des angrenzenden Stadtparks (geschützter Landschaftsbestandteil) als auch innerhalb des Badgrundstücks. Deshalb ist ein Schutzabstand der Baugrenze von 15m zum Wald im

rückwärtigen Bereich festgesetzt. Die zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen tangieren teilweise den Bereich der Kronentraufe und der Wurzeln der Bäume. Deshalb sind die u.g. Hinweise zum Schutz des Baumbestandes auch während der Bauphase zwingend zu berücksichtigen.

Die vorhandene Birkenallee ragt quer in das Plangebiet hinein und ist von der Bebauung ausgenommen. Die Allee stellt eine wirkungsvolle Grünstreifen in der Gestaltung des Parkbades dar und spendet Schatten. Die Lage der Allee ist auch historisch begründet.

An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes weist die Baugrenze eine Aussparung auf, die den Notbrunnen Nr.14 sichern soll. Die Baugrenze richtet sich nach einem Mindestmaß von insgesamt 10m x 10m Fläche, die für einen freien Zugang erforderlich sind (im Havariefall zur Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser oder für Reparaturarbeiten).

4.5 Grünflächen

Der zusammenhängende Baumbestand wird als private Grünfläche „Gehölzbestände und deren Schutzbereiche“ festgesetzt. Darin eingeschlossen ist der 15m breite Schutzstreifen zwischen Baumstandort und Baugrenze. Der Schutzstreifen stellt im Wesentlichen einen Rasenstreifen dar. Zum Schutz der Wurzeln dürfen im Schutzstreifen keinerlei bauliche Anlagen oder Wege errichtet werden. Ein Befahren ist nur im Rahmen der Baumpflege zulässig. Der u.g. Hinweis 6.3 zum Schutz des Baumbestandes ist unbedingt zu beachten.

4. 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.

5.1 Baumbestand und Artenschutz

Auf dem Grundstück befinden sich größere Baumbestände, die teilweise als Ausläufer des angrenzenden Stadtparks zu betrachten sind. Diese Ausläufer sind eine Teilfläche des kartierten Biotops Nr. 255. Dieses Biotop hat zusammen mit der alten Baumreihe, welche sich quer über das Grundstück zieht (Biotop Nr. 438) eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese beiden Biotope im Rahmen der Festsetzung der privaten Grünfläche „Gehölzbestände und deren Schutzbereiche“.

Von der Bebauung voraussichtlich betroffenen sind 4 Einzelbäume im Bereich der Liegewiese an der Walpersdorfer Straße, die eine hohe Eignung für baum- und höhlenbrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse aufweisen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, die für den Fall einer Fällung folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgibt (Anhang 1):

V1: Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) **zwischen Oktober und Februar**.

V2: Die Fällung der vier alten Bäume auf der Liegewiese erfolgt **im Oktober**, außerhalb der Vogelschutzzeit (s.o.) und außerhalb der Winterschutzzeit von Fledermäusen (November bis März). Sollte dies nicht realisierbar sein, dann V3!

V3: Für den Fall, dass eine Fällung der vier alten Bäume auf der Liegewiese im Winter 2013/2014 erforderlich werden könnte, werden alle Höhlen an den Bäumen **im Oktober** mit Folien dicht verschlossen, so dass Fledermäuse keine Möglichkeit zur Überwinterung an diesen Bäumen finden. Bei Änderung der Planung mit Erhalt der Bäume werden diese Folien spätestens zu Beginn der Vogelbrutzeit wieder beseitigt.

A1: Als Ersatz für den Wegfall von potenziellen Fledermausquartieren werden im verbleibenden (Alt-)Baumbestand **vier Fledermauskästen** fachgerecht angebracht und

jährlich gewartet/gepflegt. Alternativ oder zusätzlich können auch Gebäudekästen an der Fassade des Hallenbades installiert werden.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt, wenn die oben formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich vollumfänglich berücksichtigt werden.

Bei der Gebäudeplanung des Hallenbades sollte der o.g. Baumbestand der 4 Einzelbäume und an der Walpersdorfer Straße berücksichtigt und, wenn möglich, erhalten werden. Diese Baumstandorte wurden im Plan allerdings nicht festgesetzt, um die Gestaltung des Gebäudes nicht einzuschränken.

5.2 Lärm

Von dem Grundstück gehen temporär Lärmemissionen aus. Und zwar fällt der Lärm während den Sommermonaten tagsüber bei hauptsächlich gutem Wetter an – nicht in den Abend- bzw. Nachtstunden. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. direkt an das Grundstück angrenzend keine Wohnbebauung. Zwischen Wohnbebauung und Parkbad befindet sich die viel befahrene Angerstraße.

Durch den neuen Baukörper des Hallenbades ist bezüglich der Lärmausbreitung während der Sommermonate eher eine Verbesserung zu erwarten.

5. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

5.1 Berücksichtigung des Waldbestandes bei geplanten baulichen Anlagen und Gebäuden

Der Erhalt des Baumbestandes des angrenzenden Stadtparks hat Priorität. Deshalb wurde die nordwestliche Baugrenze erst ab einer Entfernung von 15 m vom Wald festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist mächtig (durchschnittliche Höhe 25m) und Richtung Plangrundstück geneigt. Der Baumbestand wird von der Stadt regelmäßig kontrolliert und gepflegt. Die Gefahr umstürzender Bäume ist relativ gering.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, wo 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. Gegenüber dem Waldbesitzer ist durch vertragliche Regelung Vorsorge für einen Haftungsausschluss zu tragen.

5.2 Freiflächengestaltungsplan

Da hier der Baumschutz von Bedeutung ist- auf der anderen Seite die Bebauung auch nicht unnötig eingeschränkt werden soll, ist ein Freiflächengestaltungsplan dem Bauantrag beizufügen, um die konkrete Situation ausreichend beurteilen zu können. (Dem Bebauungsplan lag kein Vermessungsplan zugrunde).

5.3 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen

Da die Baugrenze mit 15m Abstand zum Baumstandort teilweise relativ dicht an der Kronentraufe der Bäume verläuft sind unbedingt die Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu berücksichtigen. Das bezieht sich u.a. um den Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen beim Aushub der Baugrube, bei der Gründung der Bauteile oder bei befristeter Belastung.

6. HINWEISE ZUM STELLPLATZBEDARF/ ÖFFNUNGSZEITEN

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung lagen zur Ermittlung des durch den Hallenbadneubau entstehenden Stellplatzbedarfs keine aussagekräftigen Unterlagen vor.

Die bisherigen Überlegungen gehen davon aus, dass bei fehlendem Stellplatznachweis für das Hallenbad der Hallenbadbetrieb im Wechsel zum Freibadbetrieb stattfindet **und so kein weiterer Stellplatzbedarf ausgelöst wird**. Der tatsächliche Nachweis kann erst im Rahmen der Baueingabe erfolgen und entschieden werden.

Im Bereich Nähe der Walpersdorfer Straße wurden mit dem Bauantrag Nr. 141/09 10 zur Erneuerung des Biergartens 10 Stellplätze nachgewiesen. Sollten diese von der Bebauung betroffen sein, muss eine Ersatzfläche gefunden werden.

Im Bebauungsplan kann keine Festsetzung zu den Öffnungszeiten des Hallenbades und des Parkbades getroffen werden. Können weitere Stellplätze für das Hallenbad nicht nachgewiesen werden, dürfen Hallenbad und Freibad aufgrund fehlender zusätzlicher Stellplatzflächen nicht gleichzeitig betrieben werden. Dann sind mit dem künftigen Eigentümer oder Betreiber des Hallenbades diesbezüglich Regelungen in der Betriebsbeschreibung und ggf. in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

7. HINWEISE ZUM NOTBRUNNEN

Der Brunnen ist zu sichern und zu erhalten. Er darf nicht überbaut werden und muss frei zugänglich sein. Auch in der Höhe müssen für Reparaturarbeiten mindestens 15 m freigehalten werden.

Nach groben Einschätzungen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg dürfte ein benachbartes tief eingreifendes Bauwerk die Schutzfunktion der Deckschichten nicht wesentlich verringern. Der Ruhewasserspiegel liegt bei 10m unter GOK.

Bei der Planung des Hallenbades sind folgende Dienststellen diesbezüglich mit einzubeziehen: Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof; Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet Rechtsfragen Umwelt; Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Stadtwerke Schwabach.

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom April 2013

Erstellt am 18.06.2013, geändert am 24.09.2013

Schwabach, den
i. V.

Kerckhoff
Stadtbourat

Amt 41