

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	4
5.3.	Baugestalterische Festsetzungen.....	5
5.4.	Grünordnung	6
6.	Erschliessung	7
6.1.	Verkehrerschließung.....	7
6.2.	Verkehrslärm	7
6.3.	Öffentlicher Personennahverkehr	9
6.4.	Rad- und Fußwege.....	9
6.5.	Ver- und Entsorgung	9
7.	Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit	11
7.1.	Abfalltrennung	11
7.2.	Altlasten	12
7.3.	Kampfmittel	12
7.4.	Baumbestand	12
7.5.	Forstrechtliche Belange	13
7.6.	Geschützter Landschaftsbestandteil.....	13
7.7.	CEF-Maßnahmen.....	12

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 mit 3 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise als Höchstgrenze 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, ist zwischenzeitlich aber insolvent.

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, mit zusätzlichem Wohnraum insbesondere für junge Familien aber auch für ältere Bewohner entstehen, das die bauliche Struktur im Stadtteil Wolkersdorf berücksichtigt. Zugleich wird durch die Planung ein städtebaulicher Missstand, der Leerstand eines ehemaligen Betriebsgeländes, beseitigt. 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 (Landschaftsschutzgebiet) an. Der geschützte Landschaftsbestandteil Nr. 12 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 und Osten durch den Fuß- und Radweg südlich des Zwieselgrundes
- im Westen durch benachbarte Wohnbebauung
- im Süden durch die Georg-Krafft-Straße
- im Osten durch die Stettiner Straße

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Im Zuge des Billigungsbeschlusses wurde der angrenzende Fuß- und Radweg in das Planungsgebiet mit aufgenommen. 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 eines externen Architekten, der die Bauwünsche eines Investors aus der Metropolregion unter Berücksichtigung der örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten aufnimmt. Die Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan W-1-69 gaben ebenfalls eine grobe Richtlinie vor.

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 geplante Höhenfestsetzung mit max. 6,50 m Wandhöhe bleibt im überwiegenden Teil des Gebietes deutlich unter den bisher zulässigen 3 Vollgeschossen. Für den Mittelteil des Gebäudes Stettiner Straße/Georg-Krafft-Straße werden 9,50 m Wandhöhe zugelassen, die städtebaulich eine Verbindung zu dem 3-geschossigen Gebäuderiegel an der Stettiner Straße 5 darstellen. Durch die Abstufung der Gebäudehöhe nach außen wurde als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ein Übergang zu den direkten Anliegern geschaffen.

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 Bebauungskonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. Die o. g. Überschreitung wird im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung als angemessen erachtet. Auch im umliegenden Bestand ist, insbesondere bei der jüngeren Bebauung, die o.g. Überschreitung üblich.

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. Diese Regelung ist auch insbesondere dadurch begründet, dass dem Grundstückseigentümer durch die Abtretung einer privaten Spielplatzfläche (auf der eine Anrechnung der GRZ automatisch zulässig wäre) zur öffentlichen Nutzung keine baulichen Nachteile entstehen sollten.

Geplantes Gelände

Das Planungsgebiet fällt zum Zwieselstalgrund 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 sich entlang der Geltungsbereichsgrenze nahtlos an den Geländebestand anfügen. Hierzu wurde das geplante Gelände entsprechend den Eintragungen im Planblatt über NN-Bezugshöhen als gleichmäßige Scheibe festgesetzt. Bestehende künstliche Höhengsprünge werden ausgeglichen. Zur Konkretisierung muss mit dem ersten Bauantrag eine vollständige Höhenplanung vorgelegt werden.

Abstandsflächen gem. Art 6 Abs.7 BayBO

Zur optimalen Bauflächenausnutzung in Verbindung mit dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf wurde im Bebauungsplan die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO festgelegt. Die getroffene Abstandsflächenregelung dient ausdrücklich nicht zum Erzielen einer höheren Baudichte. Das Maximum ist durch die GRZ begrenzt. Sondern ermöglicht anstatt langer Reihenhausszeilen auch giebelseitig etwas dichter zusammengerückte Doppelhäuser. Als Mindestabstand zwischen den Häusern gelten weiterhin 6,00 m (3,00 m bis zur Grundstücksgrenze). Eine Außenwirkung zur bestehenden Bebauung hin, ist im Rahmen der festgelegten Baugrenzen in Zusammenhang mit den max. möglichen Wandhöhen nahezu ausgeschlossen.

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. Eine geschlossene Bauweise ist ausschließlich für den Gebäuderiegel entlang der Stettiner Straße zulässig. Ein Bezugsfall mit ähnlicher Bebauung ist bereits im hinteren Teil der Stettiner Straße gegeben. Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan, der die geschlossene Bauweise im gesamten Änderungsbereich zugelassen hat, soll eine Angleichung an in den bestehenden Ortsteil erreicht werden.

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 und die rückwärtigen kleinen Gärten nicht durch Garagen und Zufahrten gestört werden.

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.

5.3. Baugestalterische Festsetzungen

Dächer

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

Mit Beschluss vom 27.06.2014 hat der Stadtrat entschieden, dass im Randbereich (WA1, 3 und 4) ausschließlich Flachdächer zugelassen werden sollen, um die maximal zulässige Gebäudehöhe zu verringern. Damit wurde den massiven Protesten der Anlieger Rechnung getragen, die eine Reduzierung der geplanten Bebauung forderten. Entsprechend dem Stadtratsbeschluss ist vom Investor eine Penthausbebauung mit zurückversetztem Staffelgeschoss geplant. Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss von außen klar ablesbar sein. Daher wurde ein Mindestmaß für den Rücksprung von 1,50 m festgelegt.

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 abzupflanzen sind.

Verlegung von Leitungen

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 klein- bis mittelkronige Arten 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. Zusätzlich wurden nach ungenehmigten Baumfällungen während der Planungsphase weitere 12 Bäume auf privaten Flächen zur Anpflanzung festgesetzt. Eine Verschiebung der Baumstandorte parallel zur Straßenachse ist möglich.

Die übrigen Ersatzpflanzungen befinden sich auf der öffentlichen Spielplatzfläche bzw. auf dem angrenzenden LB 12 und wurden im Detail im Ersatzpflanzungsplan vom 07.05.2014 festgelegt, durch den Umweltausschuss am 19.02.2014 beschlossen und die Ausführung durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

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 bestehende Wohngebiet bekannte Unterversorgung mit Spielflächen ausgeglichen werden. Weiter führende Regelungen zur Anlage des Spiel-

platzes und zur Anpflanzung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Mit Bezug des Mehrfamilienhauses muss auch der Spielplatz zur Nutzung freigegeben werden.

Die festgelegte private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Waldrand“ dient als Puffer zwischen dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und der geplanten Wohnbebauung und soll die zu erwartenden Nutzungskonflikte abmildern. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, eine flächendeckende Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (siehe Anlage zur Satzung) zwingend vorgeschrieben. Details werden im Städtebaulichen Vertrag festgelegt.

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.

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.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1. Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist über die Georg-Krafft-Straße, über Malzweg, Hopfen- und Volckamestraße Richtung Westen an die Wolkersdorfer Hauptstraße angebunden. Über die Volckamestraße Richtung Osten gibt es eine Verbindung zur Katzwanger Hauptstraße.

In der folgenden Tabelle wird das Neuverkehrsaufkommen des Plangebietes überschlägig ermittelt. Grundlage hierfür sind die maximale Anzahl der Wohneinheiten laut Bebauungskonzept sowie Mittelwerte vieler Kommunen für die entsprechenden Kennzahlen zu den Fahrbewegungen.

Neuverkehrsaufkommen

	Mittelwert vieler Kommunen	Ansatz		Sich ergebender Mittelwert des Verkehrsaufkommens
		max	min	
Wohneinheiten		74	70	
Einwohner je WE	2,0 bis 2,3	3	2,5	
Einwohner		222	175	
Wege pro EW	2,8 bis 3,2	3,4	3,2	
Anzahl der Wege		754	560	
Anteil PKW	60%	74%	68%	
PKW-Besetzung	1,2 bis 1,4	1,1	1,2	
EW-KFZ-Aufk.		507	317	412
Besucherfahrten	0,25/WE	19	18	19

Ver- und Entsorgung	3% des EW-Verkehrs	15	10	13
Sonstige Fahrten	8% des EW-Verkehrs	41	25	33
Sonstiges KFZ-Aufkommen		74	50	62
Gesamtsumme		656 Kfz/ 24h	420 Kfz/ 24h	539 Kfz/ 24h

Die tageszeitliche Verteilung der unterschiedlichen Fahrtzwecke ist ungleich gerichtet. Gemäß den Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR 05) verlassen in der morgendlichen Spitzenstunde knapp 10% und in der nachmittäglichen Spitzenstunde 5% des Gesamtverkehrs das Gebiet (Quellverkehr), während 5% in der morgendlichen Spitzenstunde und 10% in der nachmittäglichen Spitzenstunde in das Gebiet zurückkehren (Zielverkehr). Für die nachfolgende Tabelle wurden somit $656 \times 1/2 = 328$ Fahrten als gesamter Quellverkehr und ebenso 328 als gesamter Zielverkehr angesetzt.

Für die Spitzenstunden ergeben sich dementsprechend folgende Werte:

Gesamtfläche		Morgendliche Spitzenstunden		Nachmittägliche Spitzenstunden	
	Tagesaufkommen max	Quellverkehr (Kfz/ Sph)	Zielverkehr (Kfz/ Sph)	Quellverkehr (Kfz/ Sph)	Zielverkehr (Kfz/ Sph)
	Summe beider Richtungen (Kfz/ 24 h)	Eine Richtung (Kfz/ Sph)	Eine Richtung (Kfz/ Sph)	Eine Richtung (Kfz/ Sph)	Eine Richtung (Kfz/ Sph)
Plangebiet	656	33	16	16	33
Summe (Kfz/ h)		49		49	
Summe (Kfz/ min)		0,8		0,8	

Die Ergebnisse der oben stehenden Tabelle verdeutlichen, dass durch das neue Baugebiet in den täglichen Spitzenstunden 49 Kfz /h, also weniger als eine Fahrzeugbewegung pro Minute hervorgerufen wird.

In einer Wohnstraße sind in den Spitzenstunden bis zu 400 Kfz zulässig.

Für das bestehende Verkehrsaufkommen im Gebiet gibt es keine exakte Zählung. Im Rückschluss auf die derzeitige Einwohnerzahl von etwa 700 im gesamten Gebiet zwischen Breslauer, Wolkersdorfer, Stettiner und Hühnerbühlstraße wurden insgesamt 161 Fahrbewegungen in der Spitzenstunde errechnet, welche sich noch anteilig auf alle Straßen im Gebiet verteilen.

Die Belastungsgrenze von Wohnstraßen wird somit auch nach Ausweisung des neuen Baugebiets deutlich unterschritten.

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. Die Möglichkeit einer Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich wird noch durch das Straßenverkehrsamt geprüft.

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. Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufarbeitung der Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung wurden schalltechnische Berechnungen und Untersuchungen (siehe Anlage) im Hinblick die Auswirkungen des zusätzlich dazukommenden Wohnfahrverkehrs auf die schalltechnische Situation der umliegenden Bebauung außerhalb des neuen Baugebietes durchgeführt. Es bestätigt sich, dass durch die Erschließung des neuen Baugebiets mit einer merklichen Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an den nahe des geplanten Wohnbaugebietes gelegenen Bestandswohnbäuden zu rechnen ist.

Bei dem am maßgeblichsten betroffenen Anwesen Georg-Krafft-Straße 10, welches direkt gegenüber der Ausfahrt aus dem neu geplanten Baugebiet liegt und bei dem noch keine Aufteilung der Verkehrsströme aus dem geplanten Wohnbaugebiet zu erwarten ist, werden zwar die maßgeblichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) um ca. 1-2 dB(A) geringfügig überschritten. Die im Zuge der Abwägungsverfahren als Obergrenze für Verkehrslärm anzusetzenden Richtwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) während der Nachtzeit werden dagegen auch unter Berücksichtigung des im Planfall zusätzlich dazukommenden Wohnfahrverkehrs weiterhin eingehalten bzw. unterschritten. An allen weiter entfernter gelegenen Anwesen im Umfeld des geplanten Wohnbaugebietes werden durchweg die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

6.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Wolkersdorfer Hauptstraße ca. 200 m entfernt. Die Anbindung erfolgt sowohl an den Schwabacher Stadtverkehr als auch an das VAG-Busnetz. 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.

6.4. Rad- und Fußwege

Östlich und nördlich des Bebauungsplangebiets verläuft ein bestehender befestigter öffentlicher Weg in wechselnder Breite von 2,50 bis ca. 5,00 m. Dieser ist Teil einer Wegeverbindung von der Kellerstraße über den Zwieseltalgrund zur Stettiner Straße. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde der Fuß- und Radweg durchgängig auf 3,00 m Breite festgesetzt. Die Bäume entlang des Fußwegs müssen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht der Stadt regelmäßig kontrolliert und geg. ausgeschnitten werden. Dazu wurde im Bereich der großen Eiche eine Aufstellfläche für einen Hubsteiger zur Baumpflege eingerichtet. Die bestehende Kante entlang des LB 12 wurde eingemessen und bleibt erhalten. Es gibt keine Verbreiterung in Richtung LB. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird das Eigentum der Wegfläche an die Stadt abgetreten und der Ausbau geregelt.

6.5. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

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

Die Wärmeversorgung ist über ein pelletbetriebenes Nahwärmenetz vorgesehen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags werden die Vorgaben konkretisiert. Das ursprünglich geplante BHKW wird seitens des vom Investor favorisierten Energieversorgers nicht mehr weiter verfolgt. Die N-Ergie Effizienz GmbH begründet das neue Versorgungskonzept mit einer günstigeren CO₂-Bilanz.

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 Zwieseltrand 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 muss das öffentliche Kanalsystem als modifiziertes Trennsystem komplett neu verlegt werden. Das häusliche Schmutzwasser wird über den vorgenannten Mischwasserkanal entwässert. Das 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. Von der zuständigen Fachbehörde dem WWA Nürnberg wurde die Zustimmung in Aussicht gestellt. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Planung ebenfalls abgestimmt worden. U. a. wurde die Trasse durch das LB zur Einleitung in die Zwiesel festgelegt. Weitere Details sowie die grundsätzliche Verpflichtung zum Ausbau des Kanalsystems werden im städtebaulichen Vertrag abgesichert. Der Kanal wird im ausgebauten Zustand an die Stadt übergeben.

Aufgrund der Rahmenbedingungen (bereits bestehendes Baurecht, bestehende gewerbliche Nutzung, Altlastenverdacht, beibehalten der zulässigen Baudichte, Entlastung des bestehenden Mischwasserkanals) wurde das Modifizierte Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in die Zwiesel in Abstimmung mit den der städtischen Fachämtern (Amt 41, 44, 26) und mit dem WWA Nürnberg als sinnvolles Entwässerungssystem festgelegt. Die weiteren Details werden im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens geklärt.

Durch die Entsiegelung der Gewerbefläche mit Umwandlung zu Wohnbebauung mit Hausgärten und die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster etc. wurde bezüglich des Abflussbeiwertes bereits eine deutliche Verbesserung erzielt. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der vorgegebenen Baudichte nur mit baulichen Versickerungseinrichtungen möglich. Im Wirkungsbereich der Versickerung wäre der Nachweis zu führen, dass in diesem Bereich keine relevanten Schadstoffbelastungen vorliegen. Daher wurde von einer vollständigen Versickerung im Plangebiet abgesehen.

Alle Erschließungsanlagen, wie Straßen, Kanalisation und Beleuchtung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit P & P der Stadt Schwabach übertragen, die nach formeller Übernahme dann für diese Anlagen den baulichen Unterhalt trägt. Entsprechend sind im vorgenannten Vertrag, in Abstimmung mit den Planern des Investors, nach dem heutigen Stand der Technik hochwertige Erschließungsanlagen, auch im Hinblick auf den späteren Unterhaltsaufwand, gefordert.

Die öffentlichen Straßenflächen und die Dachflächen werden über Regenwasserkanäle, nach Pufferung und Absetzung in einem Stauraumkanal – gedrosselt in die Zwiesel entwässert. Eine komplette Versickerung scheitert vor allem am erforderlichen Platzbedarf für Versickerungsanlagen, wie im DWA- A 138 geregelt.

Parallel zu den Regenwasserkanalleitungen werden Schmutzwasserkanäle verlegt, die an den bestehenden Mischwasserkanal im Geh- und Radweg entlang des Zwieselgrundes angeschlossen werden. Durch die geplante Herausnahme des Niederschlagswassers wird dieser Kanal zusätzlich hydraulisch entlastet.

Die oben beschriebene Entwässerungsplanung im Trennsystem wurde im Rahmen des laufenden Wasserrechtsverfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgestimmt. Nach Mitteilung des WWA Nürnberg besteht mit der Ableitung des Niederschlagswassers in die Zwiesel aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einvernehmen. Mit der Entwässerung des Neubaugebietes Georg-Krafft-Straße im Trennsystem wird auch dem § 55 WHG Rechnung getragen.

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 Mineralölkohlenwasserstoffe.

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurden weitere Untersuchungen vorgenommen. In der Dokumentation der Abbruch- und Bodensanierungsmaßnahmen vom 28.02.2014 wurden die Maßnahmen zusammenfassend bewertet. Der im Rahmen der Bodensanierung ausgehobene Boden sowie die Abbruchmaterialien wurden bis auf das Beton- und Asphaltrecyclingmaterial, das als Baumaterial für den Straßen- und Wegebau verwendet werden wird, vollständig entsorgt. Sämtliche Nachweise wurden vorgelegt.

Die durchgeführten Beweissicherungsuntersuchungen im Boden führten bis auf zwei Teilbereiche im Bereich der ehemaligen Fertigung mit Überschreitung des sog. Hilfwert 1 für Blei und Zink, zu der Bewertung, dass hinsichtlich des Wirkungspfads Boden – Grundwasser kein weiterer Gefahrenverdacht vorliegt.

Eine abschließende Bewertung der Oberbodenhorizonte für den Wirkungspfad Boden – Mensch erfolgt nach Festlegung des Bebauungsplanes.

7.3. Kampfmittel

Für das Gebiet sind keine Informationen über Kampfmittel bekannt.

7.4. Baumbestand

Der Baumbestand im Planungsgebiet wurde während des laufenden Planverfahrens ohne Genehmigung komplett beseitigt, war grundsätzlich aber in drei Kategorien unterteilt.

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 durfte 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. Die grundsätzliche Verpflichtung zur Ersatzaufforstung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Für alle übrigen gefälltten Bäume im Planungsgebiet greift die Baumschutzverordnung. Ersatzpflanzungen sowie eine Differenzausgleichszahlung werden im Rahmen des parallel laufenden Ordnungswidrigkeitsverfahrens auf Grundlage des zu Beginn des Verfahrens erstellten Baumbestandsplans festgelegt und im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Der von der illegalen Rodung ebenfalls betroffene Landschaftsbestandteil Nr. 12 muss wieder hergestellt werden. Bei der Neuanpflanzung wird der geplante Waldspielplatz integriert, muss sich aber den Belangen des Naturschutzes unterordnen.

Die illegale Baumrodung mit nachfolgendem Ordnungswidrigkeitsverfahren etc. wurde federführend durch das Umweltamt betreut und am 19.02.2014 im Umweltausschuss behandelt. Die beschlossenen Maßnahmen sind inhaltlich berücksichtigt worden.

Die bestehenden Bäume (außerhalb des Geltungsbereiches) 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 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 Haftungsabschluss und Statik aufgenommen. Die künftigen Eigentümer und Anwohner müssen in den Kaufverträgen auf das Risiko durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste hingewiesen werden.

7.5 Forstrechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen der bestehende Wald dichter als 25,00 m 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 (teilweise) 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.

7.7 CEF-Maßnahmen

Die möglichen Auswirkungen der ungenehmigten Baumfällungen auf europäisch geschützte Brutvögel sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nachträglich im Auftrag der Stadt Schwabach von einem unabhängigen Umweltplanungsbüro durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geklärt. Die saP wurde als Worst-Case Betrachtung durchgeführt, was bedeutet, dass alle Arten, die aufgrund der bekannten Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Wirkraum vorkommen könnten, berücksichtigt wurden.

Es ist davon auszugehen, dass es bei der Rodung des Bestands zum Verlust eines Höhlenbaums gekommen ist, der als potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter zu betrachten ist.

Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wurde ein Ausgleich von Baumhöhlenverlusten festgelegt. Es müssen bis Ende Mai 2014 jeweils 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie drei Fledermauskästen vom Typ „Höhlenkasten“ aufgehängt werden. So wird sichergestellt, dass die Nisthilfen den betroffenen Vogelarten für Zweit- und Drittbruten in der Saison 2014 und den Fledermäusen zum Beginn der Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen.

Erstellt am 23.07.2013, geändert am 04.02.2014, geändert am 15.05.2014, geändert am 17.07.2014

Schwabach, den
i. V.

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

Amt 41