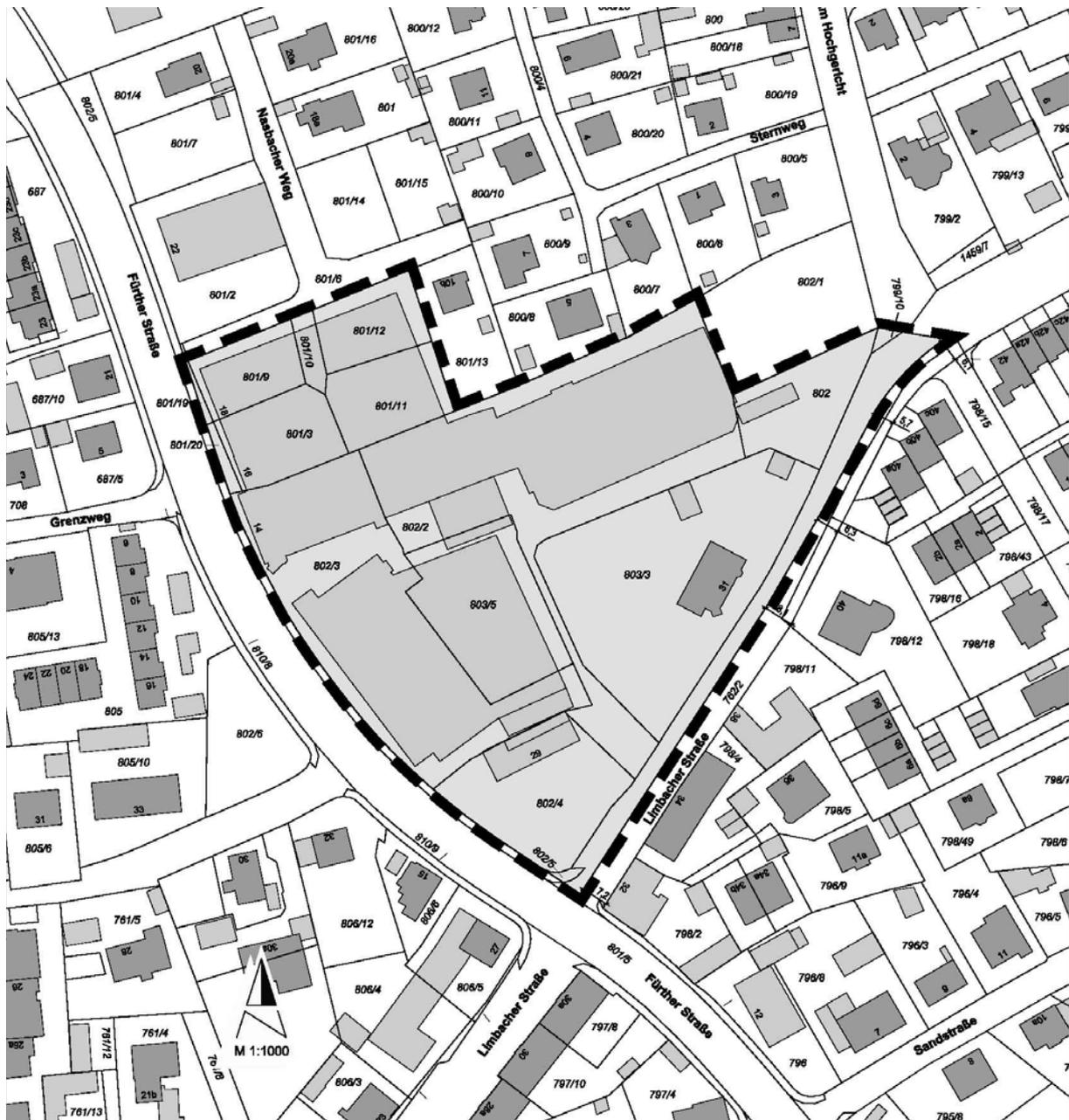




BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“



INHALT

1.	GELTUNGSBEREICH	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1.	Ziele der Raumordnung.....	5
2.2.	Flächennutzungsplan.....	5
2.3.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan S-25-67.....	5
3.	PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3.1.	Vorgeschichte und Planerfordernis.....	6
3.2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4.	DURCHFÜHRUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN I.S. § 13A BAUGB	7
5.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
6.	IMMISSIONEN	8
6.1.	Lärmimmissionen.....	8
6.2.	Sonstige Immissionen.....	9
7.	VER- UND ENTSORGUNG	9
7.1.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	9
7.2.	Energieversorgung.....	10
7.3.	Versorgung mit Telekommunikationsanlagen.....	10
7.4.	Abwasserentsorgung.....	10
7.5.	Abfallentsorgung.....	10
8.	FESTSETZUNGEN	10
8.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
8.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
8.3.	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
8.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO).....	14
9.	HINWEISE	14

ANLAGEN

1. Schalltechnisches Gutachten vom 18.12.2015 (Müller-BBM, Planegg)
2. Ergänzender Telefonvermerk vom 24.10.2017

VERFAHRENSSTAND ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 gefasst. Entsprechend dem Beschluss wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Zeitraum vom 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 (innerhalb angemessener Frist) fand die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB statt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 51/2017 vom 17.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 17.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 11.12.2017 (innerhalb angemessener Frist) gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung wurden in der Sitzung des Stadtrates vom abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Begründung liegt in der redaktionellen Fassung zum Satzungsbeschluss vor.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Begründung nur redaktionell angepasst und die Verfahrensvermerke sowie Hinweise ergänzt. Inhaltliche Änderungen sind nicht erfolgt, eine erneute öffentliche Auslegung damit nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 umfasst den Bereich des Gewerbegebiets Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße sowie Teile der Straßenverkehrsfläche. Konkret sind dies folgende Grundstücke, alle in der Gemarkung Schwabach: 762/2 (teilweise), 799/10 (teilweise), 801/3, 801/9, 801/10, 801/11, 801/12, 801/19, 801/20, 802, 802/2, 802/3, 802/4, 802/5 (teilweise), 803/3, 803/5.

Das Flurstücks 802/1 (Gem. Schwabach) liegt außerhalb des bisherigen Bebauungsplans S-25-67 und wird in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht aufgenommen. Der vergangene Versuch mit der 5. Änderung des Bebauungsplans S-6-62 wurde gerichtlich entsprechend entschieden.

An das Plangebiet grenzen an:

- in nördliche Richtung ein Mischgebiet (Bebauungsplan S-25-67),
- in östliche Richtung ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan S-6-62),
- südlich der Limbacher Straße ein planungsrechtlicher Innenbereich i.S. § 34 BauGB mit starkem Wohnanteil sowie
- westlich der an das Plangebiet angrenzenden Fürther Straße ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan S-33-70), in südwestliche Richtung (Firmen-)Parkplatz und Mischgebiet (Bebauungsplan S-25-67).



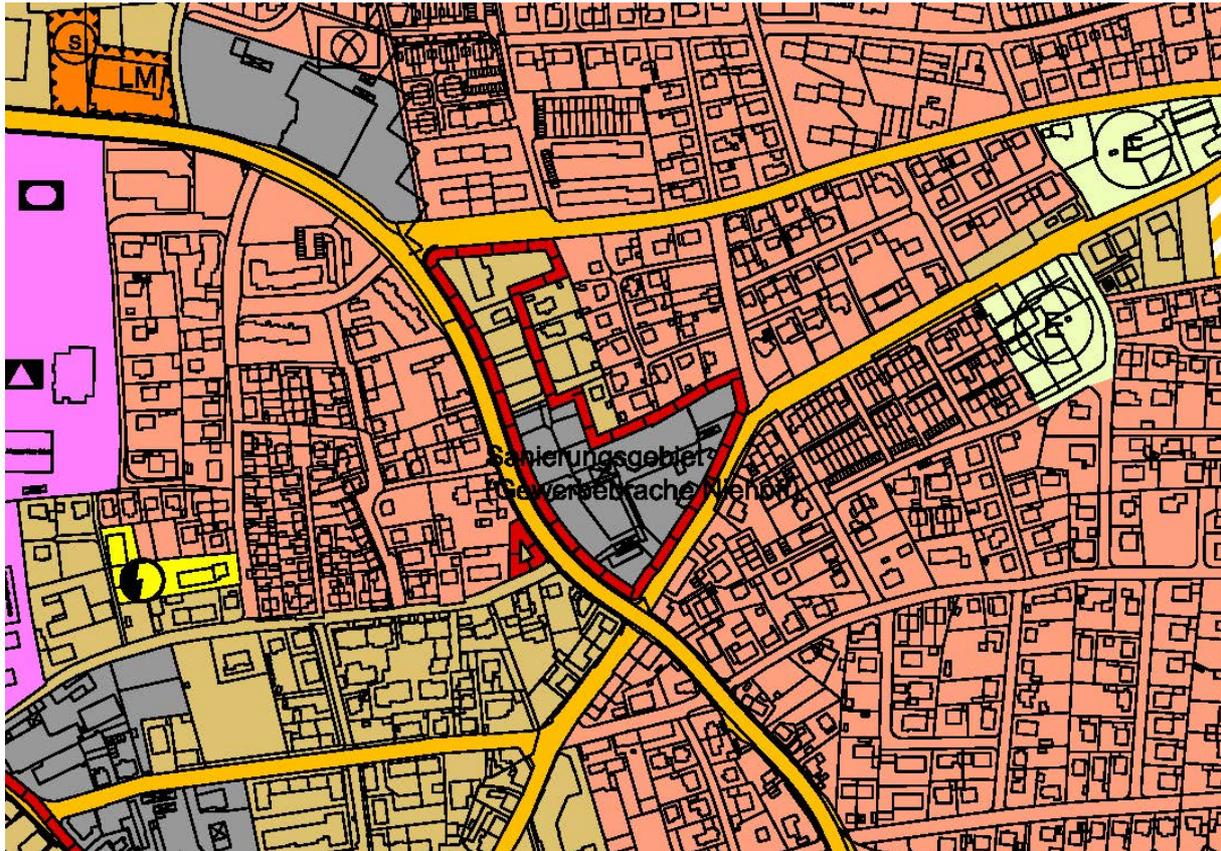
Auszug aus dem GIS-System der Stadt Schwabach

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne bzw. deren Änderungen) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im konkreten Fall wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ziele des aktuellen Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans für die Region Nürnberg (Region 7) sind in der Planung berücksichtigt. Der Standort ist integriert.

2.2. Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach stellt in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.2011 den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 als gewerbliche Baufläche dar.

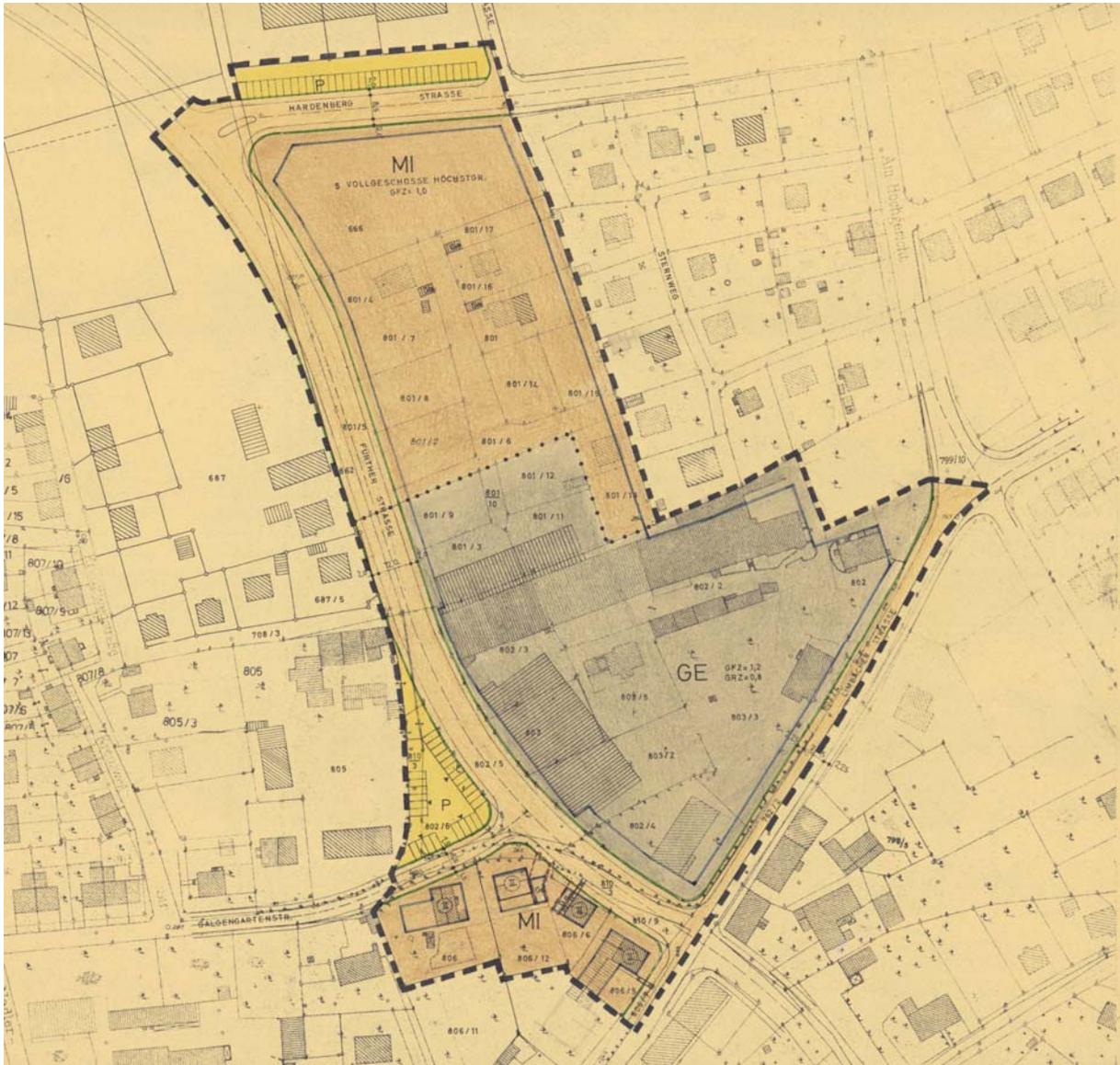
Als nachrichtliche Übernahme ist im Flächennutzungsplan das Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“ enthalten. Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2014 wurde die Aufhebungssatzung zum Sanierungsgebiet beschlossen. Durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Schwabach am 24.04.2015 wurde die Aufhebung des Sanierungsgebietes formal abgeschlossen.

Damit wird die Bebauungsplanänderung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan S-25-67

Der Altstandort Niehoff befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-25-67 (Rechtskraft 27.12.1967). Im südlichen Bereich zwischen Fürther Straße

und Limbacher Straße ist ein Gewerbegebiet, im nördlichen Bereich in Richtung Hardenbergstraße ein Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen geregelt, das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Es gibt weitere, insbesondere textliche, Festsetzungen, die nicht im Einzelnen aufgeführt werden.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-25-67

3. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

3.1. Vorgeschichte und Planerfordernis

Die positive Entwicklung der Maschinenfabrik Niehoff machte es notwendig, den bisherigen Betriebsstandort in der Fürther Straße durch Mangel an Expansionsmöglichkeiten in die Penzendorfer Straße zu verlegen. Mit dem schrittweisen Neubau des dortigen Gewerbebestandes und dem Freiwerden des Betriebsstandortes in der Fürther Straße sollte die Fläche in eine neue städtebauliche Entwicklung überführt werden. Zu diesem Zweck wurde der Altstandort als Sanierungsgebiet festgelegt, um vorhandene städtebauliche Defizite abzubauen und eine Mischung aus Wohnen, das Wohnen nicht störendes Gewerbe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen zu entwickeln.

Das Sanierungsverfahren wurde bis zum Abschluss der Untersuchungen vorangetrieben. Im Zuge der Vorbereitung des Verkaufs der Grundstücke und der Einschätzung der Vermark-

tungsmöglichkeiten hat die Firma Niehoff einen Antrag gestellt, das Sanierungsverfahren einzustellen. Politisch wurden die unterschiedlichen Möglichkeiten diskutiert, dem Antrag stattgegeben und in der Sitzung des Stadtrates vom 19.12.2014 die Aufhebung der Sanierungssatzung beschlossen.

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebiets dürfen jedoch die bestehenden städtebaulichen Defizite nicht ungelöst bleiben. Daher soll im ersten Schritt die Bebauungsplanänderung für die Grundstücksteile im Gewerbegebiet durchgeführt werden. Parallel soll mit dem inzwischen neuen Grundstückseigentümer ein städtebauliches Gesamtkonzept erstellt werden, dass sich mit den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept erarbeiteten Defiziten und Zielvorstellungen (z.B. Verknüpfung / Wegebeziehungen mit angrenzenden Gebieten und der Altstadt, Anbindung und Querung der Fürther Straße, Beachtung der Topografie und der umgebenden Bebauung, Lärmschutzbebauung, Lösung der Nutzungskonflikte, Erweiterung der Grün- und Freiflächen, ...) auseinandersetzt und die Grundlage für eine Gesamtüberarbeitung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans S-25-67 bildet.

3.2. Ziele und Zwecke der Planung

Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und die Neuentwicklung des Gebietes ist es notwendig, die vorhandenen gewerblichen Anlagen zunächst einer Zwischennutzung zuzuführen, um den zeitlichen Übergang für den Grundstückseigentümer finanzierbar zu halten. Der Bestandsschutz der bisherigen gewerblichen Nutzung als Maschinenfabrik in Form von einer am Standort ansässigen Firma auf Basis des bestehenden Baurechts entfällt mit der Umnutzung der einzelnen gewerblichen Anlagen durch eine Vielzahl von Nutzern.

Auch wenn der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan S-25-67 die planungsrechtliche Grundlage für die Zulassung von Bauvorhaben bildet, ist es wichtig, die Zwischennutzungen hinsichtlich der direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete verträglich zu regeln. Die Bebauungsplanänderung hat insbesondere zum Ziel, Lärmimmissionen zu kontingentieren, einige wesentliche Nutzungsarten zu regeln und Einzelhandel auszuschließen, um die Konflikte zu minimieren. Die Steuerung des Einzelhandels soll ungewünschte städtebauliche Entwicklungen, vor allem die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den nicht integrierten Standorten des Gewerbegebiets verhindern.

Die Änderungen erfolgen entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2014 ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der gewerblichen Zwischennutzung. Sinnvoll wäre es, im Vollzug auf befristete Nutzungen in der Genehmigung zu achten. Sollte es sich abweichend abzeichnen, dass sich die Zwischennutzungen als dauerhafte gewerbliche Nutzungen verfestigen (z.B. durch Neubauvorhaben oder relevante Umbaumaßnahmen) oder sich anderweitige städtebauliche Spannungen ergeben (z.B. Höhenentwicklungen, Nutzungskonflikte), wäre es notwendig, weitere Regelungen zu treffen, die bisher ggf. nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung waren.

4. Durchführung im beschleunigten Verfahren i.S. § 13a BauGB

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundstücke sind bereits Bauland (Gewerbegebiet). Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtgröße von 17058 m² und liegt damit weit unter 20.000m² Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO (Quadratmeter Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf). Die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben sind nicht UVP-pflichtig (Umweltverträglichkeitsprüfung).

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegt nicht vor.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltberichterfolgt, auf die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Im Bestand sind die Gewerbeflächen weitestgehend versiegelt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-25-67 werden keine Veränderungen an der äußeren Erschließung vorgenommen. Eine Veränderung der inneren Erschließung ist für die gewerblichen Zwischennutzungen nicht geplant.

6. Immissionen

6.1. Lärmimmissionen

Gewerbelärm

Das Firmengelände der ehemaligen Maschinenfabrik Niehoff entlang der Fürther Straße grenzt unmittelbar, insbesondere in östlicher Richtung an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet und in nördlicher Richtung an ein Mischgebiet an. Weitere Wohnnutzungen befinden sich südlich der Limbacher Straße und westlich der Fürther Straße.

Für die geplanten gewerblichen Zwischennutzungen ist es wichtig, einen verlässlichen Rahmen zu erhalten, der ein konfliktarmes Nebeneinander der Nutzungen ermöglicht und sicherstellt, dass die gemäß TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“¹) zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

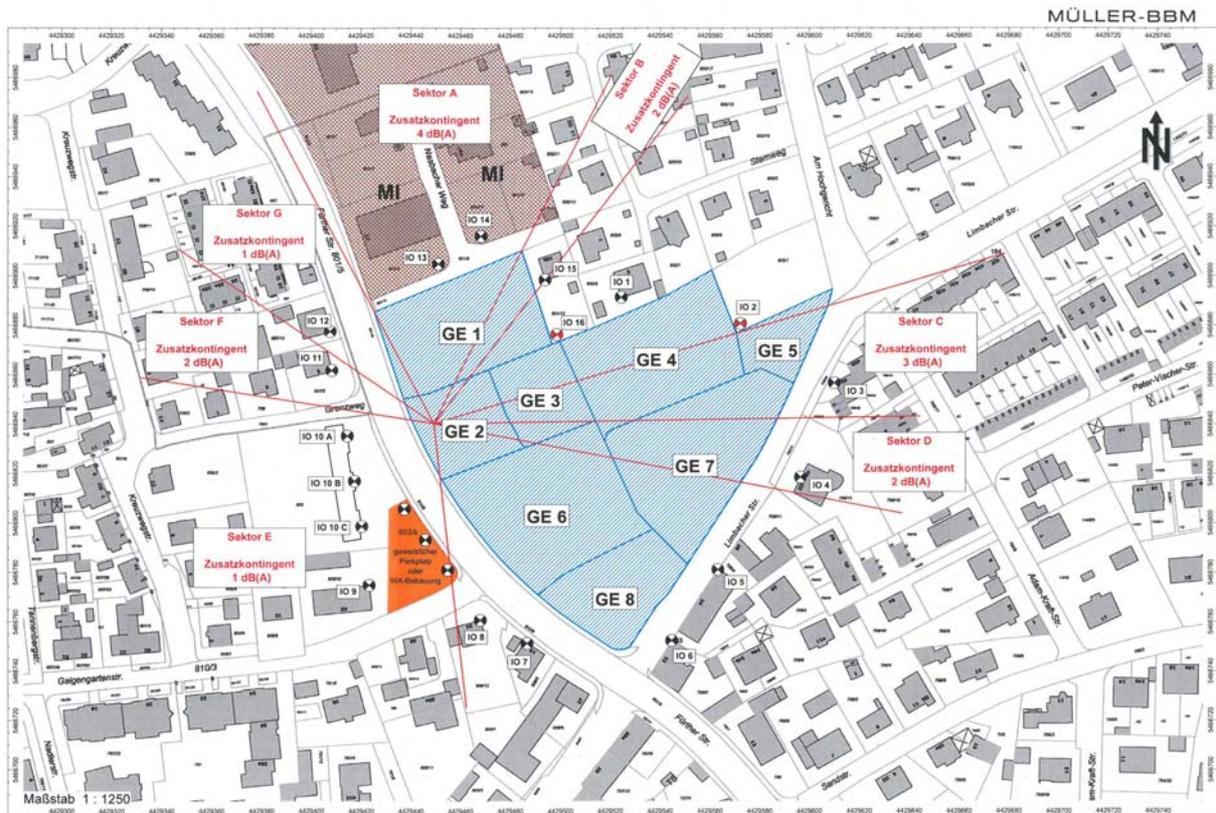
Dazu wurden im schalltechnischen Gutachten vom 18.12.2015 (Müller-BBM, Planegg) in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Schwabach Planwerte für die Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten (IO 1 bis IO 16, umgebende Bebauung und bestehendes Wohnhaus im Gewerbegebiet sowie IO P1 bis IO P3 am Parkplatz westlich der Fürther Straße) zu Grunde gelegt und die Geräuschvorbelastungen durch das nördlich angrenzende Mischgebiet sowie den gewerblich genutzten Parkplatz westlich der Fürther Straße (FINr. 802/6, Gem. Schwabach) berücksichtigt.

In den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung wurde für die Festsetzungen der hiesigen Bebauungsplanänderung Situation 3 unterstellt. Dies bedeutet, dass einerseits die auf dem Grundstück des bestehenden gewerblichen Parkplatzes (FINr. 802/6, Gem. Schwabach) bestehende Parkplatz-Nutzung weiter bestehen bleibt als auch andererseits eine spätere Überplanung als Allgemeines Wohngebiet (Wohnnutzung) möglich wäre, ohne dass für die Wohnnutzung Einschränkungen durch die Gewerbegeräuschimmissionen resultieren.

Im Ergebnis werden an den Immissionsorten die Planwerte eingehalten und damit die Richtwerte der TA-Lärm nicht überschritten, indem die Emissionen der gewerblichen Nutzungen kontingentiert werden. Die im Bebauungsplan möglichen und jeweils höchstzulässigen Emissionskontingente (differenziert nach Tag/Nacht und gegliedert in die Teilflächen GE 1

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, GMBI 1998, Nr. 26, S. 503

bis GE 8) ergeben sich gemäß der DIN 45691 aus der Summe der Emissionskontingente L_{EK} und der für die jeweiligen Richtungssektoren ermittelten Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$.



Schallgutachten vom 18.12.2015 (Müller-BBM, Planegg, Anhang A, Seite 6)
Darstellung der Richtungssektoren und Zusatzkontingente (tags und nachts)

Verkehrslärm

Das umgebende Straßennetz weist aktuell insbesondere auf der vierspurigen Fürther Straße eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erweitert, so dass eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung nicht zu erwarten ist.

6.2. Sonstige Immissionen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen gewerblichen Nutzungen ermöglicht. Ganz im Gegenteil wird durch die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Immissionsgrad gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan verbessert. In der Ausgestaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen werden stark immitierende bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Sollten sich im Einzelfall darüber hinaus konkrete, grundsätzlich zulässige Gewerbenutzungen ergeben, die mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohn bzw. Mischgebiet nicht verträglich sind, können sich aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO Einschränkungen für diese Vorhaben ergeben.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist für den Planbereich die Stadtwerke Schwabach GmbH zuständig. Das Netz der Trink- und Löschwasserversorgung ist vorhanden und für das bestehende Gewerbegebiet ausgelegt. Die Bebauungsplanänderung und die damit einherge-

hende Einschränkung der gewerblichen Nutzungen haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz.

7.2. Energieversorgung

Die Energieversorgung für das bestehende Gewerbegebiet ist vorhanden. Die Zuständigkeit des Netzes liegt bei der Stadtwerke Schwabach GmbH. Durch die Bebauungsplanänderung und die damit einhergehende Einschränkung der gewerblichen Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.

7.3. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Zur Versorgung des bestehenden Gewerbegebiets sind Telekommunikationsanschlüsse vorhanden. Veränderungen auf Grund der Bebauungsplanänderung ergeben sich nicht.

7.4. Abwasserentsorgung

Die Gewerbeflächen sind bebaut und erschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung (Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung) ergeben sich keine Veränderungen.

7.5. Abfallentsorgung

Das bestehende Gewerbegebiet ist an die Abfallentsorgung der Stadt Schwabach nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung angeschlossen. Zusätzliche Erfordernisse auf Grund der Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen ergeben sich nicht.

8. Festsetzungen

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans S-25-67 (Ursprungsbebauungsplan), mit Rechtskraft vom 23.12.1967, fort. Nach dem Inkrafttreten dieser 1. Änderung des v.g. Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Ursprungsplans in den betroffenen und nachfolgend aufgeführten Punkten geändert bzw. ergänzt.

8.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Nutzungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-25-67 ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO (Fassung 1962) festgesetzt. Durch die Betriebsverlagerung der Maschinenfabrik Niehoff in das Gewerbegebiet Penzendorfer Straße soll der Rahmen für die anstehenden Zwischennutzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeschränkt werden. Eine wichtige Rolle spielt dabei die unmittelbare Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung.

Da die vollständige Überplanung des Gebiets zum späteren Zeitpunkt angestrebt wird (Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2014) und das Gewerbegebiet nur als Zwischennutzung aufrechterhalten bleiben soll, werden nur einige wesentliche Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Sollten im konkreten Fall städtebauliche Konflikte entstehen, die nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens sind, wäre die Frage nach einem weiteren Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans und der Zurückstellung von Baugesuchen erneut zu stellen. Es ist nicht beabsichtigt, Neubauten außerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzepts (Gesamtüberplanung des ehem. Niehoff-Areals entlang

der Fürther Straße) umzusetzen und damit das Gewerbegebiet ohne weitere Bauleitplanung bzw. entgegen dem v.g. Beschluss des Stadtrates zu verfestigen.

Nutzungen, die gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig sind

Das bisherige Gewerbegebiet wird gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO gegliedert. Die Gliederung erfolgt dabei entsprechend des schalltechnischen Gutachtens vom 18.12.2015 (Müller BBM, Planegg) nach § 1 Abs. 4 BauNVO durch Festlegung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“². Durch die Emissionskontingentierung soll sichergestellt werden, dass die gemäß TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ zulässigen Immissionsrichtwerte im nördlich an das Plangebiet (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung) angrenzenden Mischgebiet (MI) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) im Nordosten, Osten, Süden, Westen und Nordwesten eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort (z.B. Wohnhaus) einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Anlagen. Geräuschimmissionen anderer Arten von Schallquellen (z.B. Verkehr, Freizeit) sind getrennt zu beurteilen. In der Kontingentierung wurde für den bestehenden gewerblichen Parkplatz westlich der Fürther Straße und außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (FINr. 802/6, Gem. Schwabach) sowohl die weitere bestehende Nutzung als Parkplatz als auch eine spätere Nutzung in Form von Wohnbebauung auf diesem berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan wird geregelt, wieviel Schall je Quadratmeter Grundfläche emittiert werden darf, ohne dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung überschritten werden. Die Gliederung in die Teilflächen GE-1 bis GE 8 wird dabei der Nähe zu den Immissionsorten und den damit einhergehenden Emissionen gerecht.

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete – GE) sind nur zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
Gewerbegebiet 1 (GE 1)	58	43
Gewerbegebiet 2 (GE 2)	58	43
Gewerbegebiet 3 (GE 3)	60	45
Gewerbegebiet 4 (GE 4)	53	38
Gewerbegebiet 5 (GE 5)	55	40
Gewerbegebiet 6 (GE 6)	60	45
Gewerbegebiet 7 (GE 7)	59	44
Gewerbegebiet 8 (GE 8)	60	45

Für die im Planblatt des Bebauungsplans enthaltenen Richtungssektoren A bis G erhöht sich die zulässige Gesamtemission der Teilflächen in der Tages- und Nachtzeit um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in dB(A)

Richtungssektor	$L_{EK, zus.}$	gilt
Richtungssektor A	4	tags und nachts
Richtungssektor B	2	
Richtungssektor C	3	
Richtungssektor D	2	
Richtungssektor E	1	
Richtungssektor F	2	
Richtungssektor G	1	

² DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006

Auf Basis dieser Werte lässt sich die Zulässigkeit des Vorhabens gutachterlich unter Anwendung der DIN 45691, Abschnitt 5, nachweisen. Durch den Nachweis des Einhaltens der Gesamtemission des Vorhabens (Summation aus Emissionskontingent und ggf. Zusatzkontingent) ist sichergestellt, dass die nach TA-Lärm höchst zulässigen Immissionswerte an den Immissionsorten (z.B. vor Wohnhäusern) nicht überschritten werden. Diese Werte liegen im Mischgebiet (MI) bei tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Für das im Gewerbegebiet (GE 7) vorhandene Wohnhaus, Limbacher Straße 31, ist bei der gutachterlichen Beurteilung des Vorhabens zusätzlich der Nachweis zu führen, dass an dem bestehenden Wohnhaus durch die geplanten Betriebsabläufe die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete (GE) mindestens um 6 dB(A) unterschritten werden. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Lage im Gewerbegebiet gewährleistet (Rücksichtnahme der gewerblichen Nutzungen gegenüber dem schutzbedürftigen Wohnen).

Nutzungen, die gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können

Durch die im Bebauungsplan S-25-67 anzuwendende BauNVO in der Fassung von 1962 sollen im Folgenden einige Arten der baulichen Nutzung in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen werden, um rechtliche Klarheit zu schaffen.

Gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt eine Feingliederung hinsichtlich der Arten der baulichen Nutzung. Ausnahmsweise zugelassen werden können im gesamten Gewerbegebiet (die Teilflächen GE 1 bis GE 8 der Emissionskontingentierung stellen diesbezüglich keine Differenzierung dar):

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- b) Anlagen für sportliche Zwecke

Mit dieser Abstufung soll das bestehende Gewerbegebiet bis zur Folgenutzung (städtebauliches Gesamtkonzept mit Bebauungsplanaufstellung) erhalten bleiben. Gleichzeitig soll eine im Sinne der Zwischennutzungen notwendige Flexibilität gewährleistet werden. Eine allgemeine Zulässigkeit ist nicht Ziel der Bebauungsplanänderung, um bei der Zulassung etwaiger Vorhaben der Nähe zu angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten bzw. dem Mischgebiet im Einzelfall Rechnung zu tragen.

- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebsleiterwohnung)

Betriebsleiterwohnungen können entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahme wird um städtebauliche Aspekte ergänzt und damit hinsichtlich der Zulassungsvoraussetzungen klargestellt. Als wichtige Voraussetzungen gelten dabei, dass die Betriebsleiterwohnung erforderlich, dem Betrieb zugeordnet, in seiner Größe deutlich untergeordnet und baulich integriert ist. Diese Kriterien sollen sicherstellen, dass die Notwendigkeit mit den betrieblichen Erfordernissen (Betriebsablauf, Sicherheit, etc.) im Zusammenhang steht. Mit der untergeordneten Größe soll erreicht werden, dass die zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen nicht zu stark durch Betriebsleiterwohnungen in Anspruch genommen werden. Die städtebaulichen Kriterien der baulichen Unterordnung und Integration haben das Ziel, die wirtschaftliche Notwendigkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild in Einklang zu bringen.

Hinsichtlich der im Gewerbegebiet entstehenden Emissionen und dem Schutz vor ungesunden Wohnverhältnissen wurden die Anforderungen an Betriebsleiterwohnungen um die Anforderungen aus dem schalltechnischen Gutachten vom 18.12.2015 (Müller BBM, Planegg) ergänzt. Dies bedeutet den bei der Zulassung einer Betriebsleiterwohnung zu erbringenden schalltechnischen Nachweis, dass durch die benachbarten Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete auf dem eigenen Betriebsgelände im Bereich der

geplanten Betriebsleiterwohnung eingehalten werden. Der Nachweis ist an Hand der konkreten Betriebsabläufe auf den benachbarten Gewerbeflächen, bei ggf. nicht bebauten bzw. ungenutzten Gewerbeflächen hilfsweise auf Basis der in dieser 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 festgesetzten Emissionskontingente und den in den Richtungssektoren A bis G festgesetzten Zusatzkontingenten zu führen.

Unzulässige Nutzungen gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Vorhaben, die nach UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) UVP-pflichtig sind, sind nicht zulässig. Sie stellen eine erhebliche Belästigung gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen dar. Gleichzeitig sind derartige Vorhaben gem. § 13a im Bebauungsplan der Innenentwicklung ausgeschlossen.

Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Auf Grund der Dichte an vorhandenen Tankstellen in der Fürther Straße und Nürnberger Straße ist ein ausreichendes Netz an diesbezüglicher Infrastruktur vorhanden. Gleichzeitig stehen die den städtebaulichen Planungszielen (Zwischennutzung bis zur Erstellung und Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts) entgegen.

In Bayern gibt es keinen Abstandserlass, mit dem Betriebe hinsichtlich des Emissionsverhaltens in der Bauleitplanung geregelt werden können. Aus diesem Grund werden im Plangebiet allgemein Betriebe ausgeschlossen, die erhebliche Staub-, Geruchs- und Lichtemissionen bzw. Erschütterungen verursachen. So ist im Einzelfall die Zulässigkeit, auch im Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO zu prüfen.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, sind ausgeschlossen. Städtebaulich wird entsprechend dem Integrierten Innenstadt-, Einzelhandels- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach (CIMA, München, Februar 2009) dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, Rechnung getragen. Ziel ist es, bestehende Nahversorgungsstandorte sowie die Innenstadt als zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und eine ungesteuerte Verteilung von Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern. Auf Grund der Lage an der Fürther Straße sowie bereits getätigter Anfragen besteht Regelungsbedarf. Das v.g. Konzept findet entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Einzug in diese Bebauungsplanänderung. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind ein wichtiger städtebaulicher Belang (vgl. § 9 Abs. 2a BauGB).

8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt durch die 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 unberührt, die bereits geltenden Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden lediglich im Planblatt übernommen. Eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO geht damit nicht einher.

Die maximale Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO). Die maximale Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan S-25-67 festgesetzten Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) werden unverändert in das Planblatt der 1. Änderung übernommen. Sie bilden den maximalen Rahmen an Überbaubarkeit. Ebenfalls unverändert gilt die festgesetzte offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) fort.

8.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen großzügig festgesetzt. Darüber hinaus sollen, außerhalb dieser Flächen, keine Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden, u.a. um Sichtdreiecke, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten sowie ein geordnetes Straßenbild sichern, freizuhalten.

Der Bebauungsplan sieht einige Ausnahmen von dieser Regelung vor. Die Unterbringung von Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO (Ver- und Entsorgung) soll auch außerhalb der Baugrenzen möglich sein. Die notwendige Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) ist für Gewerbebetriebe von sehr großer Bedeutung.

9. Hinweise

Im Bebauungsplan sind wichtige Hinweise aufgeführt. Sie sollen eine Hilfestellung beim Planvollzug bilden. Inhaltlich befassen sich die Hinweise mit den Themen der anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verweise auf weitere Satzungen der Stadt Schwabach, dem Umgang mit einem im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmal, dem Umgang mit Altlasten und Verunreinigungen sowie die Sicherung vorhandener Messstellen.

Anzuwendende BauNVO

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 erfolgt für den Geltungsbereich dieser Änderung die Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO ausschließlich für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (A.1.1, A.1.2 sowie A.1.3). Für alle davon nicht betroffenen anderen Regelungen (z.B. Maß der baulichen Nutzung) findet weiterhin die BauNVO von 1962 Anwendung.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans S-25-67 sind in diese 1. Änderung integriert.

Satzungen und sonstige Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weitere Satzungen und Vorschriften (unabhängig davon, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist) zu beachten sind. Dazu gehören u.a. die Werbeanlagensatzung, Garagen- und Stellplatzsatzung und Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Die Auflistung ist nicht abschließend.

Denkmalschutz

Auf dem Flurstück 803/3, Gem. Schwabach (Limbacher Straße 31) befindet sich ein Baudenkmal in Form einer Fabrikantenvilla mit dazugehörigem Garten. Bei Baumaßnahmen im Nähebereich des Baudenkmal ist auf Grundlage Art. 6 BayDSchG die schriftliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach einzuholen.

Altlasten / Verunreinigungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans S 25 67 befinden sich teilweise Schadstoffbelastungen/Altlasten im Boden und der Gebäudesubstanz (Boden und Grundwasseruntersuchungen: Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH vom 23.03.2010; Gebäudeschadstoffuntersuchungen: Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH vom 09.07.2010).

Die festgestellten Belastungen erfordern weiteren Untersuchungsbedarf, insbesondere bei geplanten Entsiegelungsmaßnahmen, Gebäudeabbruchmaßnahmen, Bodeneingriffen und/oder –einwirkungen (wie Versickerungsvorhaben, Aushubmaßnahmen etc.) oder Grundwassernutzungen.

Die Abstimmung geplanter Veränderungen hat mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Schwabach (Umweltschutzamt) zu erfolgen.

Im Hinblick auf einen etwaigen Rückbau der Gebäude wird zudem auf die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz - Erkundung, Bewertung, Entsorgung“ hingewiesen.

Die Thematik der Altlasten bzw. Verunreinigungen betrifft nicht die Inhalte der 1. Änderungen des Bauungsplans S-25-67, da das Baurecht bereits besteht. Durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzungen erfährt das Baurecht Einschränkungen und damit keine Verschlechterung der Situation. Die v.g. Gutachten werden daher nicht Bestandteil der Anlagen zur Begründung.

Messstellen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich eine ca. 25m tiefe Grundwassermessstelle sowie ein ca. 10m tiefer Bodenluftabsaugpegel. Die v.g. Messstellen sind dauerhaft zugänglich, tagwasserdicht, funktionsfähig und vor Manipulationen geschützt zu erhalten. Nach Abschluss der Untersuchungen ist durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Schwabach festzulegen, wie mit diesen Bohrungen zu verfahren ist (z.B. Erhalt oder fachgerechter Rückbau).